BEKKJARVIKVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Bekkjarvikveien 4
5114 TERTNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1939
BRA: 199 m^2
BRA-i: 163 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	25	4	0

Supertakst
GNR: 186 BNR: 108
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Bekkjarvikveien 4
5114 Tertnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33162

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue i hybel

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 21/22 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fuktsikringstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har skjevheter.

Registrert planhetsavvik på +/- 40mm i 2.etg/loft.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue u.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang 1.etg innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilstandsrapport 2 settes med bakgrunn i alder og øvrig ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering

Vaskekjeller med flislagt gulv og malte overflater på vegger.
Veskekjeller er ikke iht dagens krav til våtrom.
Det er ikke benyttet membran/tettesjikt i våtsone.

Det er noe ujevnt/feil fall på gulv.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Det er ikke foretatt hulltakning da våtsone er mot hybel og kjøkkeninnredningen i hybel.Det
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt på befaringsdagen.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskekjeller. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

For videre omtale se "rom under terreng"

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres noe saltutslag og malingsavskalling på grunnmuren.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjons sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/ fukt kan trekkes inn via kapillærer i betongen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Overflatebehandling bør påregnes.

Støttemur

Oppsummering

Støttemurer i betong og naturstein.

Det registreres riss/sprekker i eldre støttemurer.
Det registreres del på bakside av boligen med manglende rekkverk.
Det registreres at rekkverk ikke er iht dagens krav.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Rekkverk bør etableres på del uten rekkverk, samt utbedre rekkverk iht dagens krav.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Platting med utgang fra stue på ca 45,2m2.
Platting med skiferstein og terrassebord i trevirke.
Rekkverk i trevirke.

Plattinger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må påregnes.
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres stedvis værslitte overflater og oppsprukket trevirke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på ytterdører/enkelte vinduer, samt ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer og dører i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det registreres stedvis noe malingsavskalling.
Det registreres stedvis enkelte kledningsbord som er noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Gjelder på vegg mot terrasse og vegg mot stue.

Det registreres manglende/dårlig lufting i bunn av kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det anbefales å utføre utbedringer der trekledningen er avsluttet nær bakken.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Behandlet for mit på 2000 tallet, eier har ikke registrert aktivitet etter dette
Lufting er forbedret ved utforing av yttervegger i 2014.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det registreres fuktmerker i undertaket ved rørgjennomføringer/pipe, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet det ikke er stigetrinn på tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres rust på enkelte skruer.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

rengjøring/overflatebehandling anbefales for lengre levetid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.

Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det registreres påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.
Det registreres hakk/skade i overflate på benkeplate ved platetopp.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med vask i stålbeslag.

Det registreres eldre fuktmerker i skap under vask.
Det er ikke etablert hvitevarer.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Det er kun naturlig ventilasjon.
Det er ikke etablert komfyr/platetopp

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Det bemerkes at det er bratt trapp.

Rekkverk har stedvis i trapp, lavere rekkverk enn 90cm.
Det mangler håndløper på veggen ned til kjeller.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm), ned til kjeller.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å heve rekkverk til 90cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert i vaskekjeller og i bod.
Fordelerskap i bod er ikke med kontrollert avrenning til avløp, ført inn til vaskekjeller med ujevnt fall på gulv.

Det registreres noe rust i fordelerskap i bod, samt noe rust på stoppekranen.
Det registreres noe kondens på kobberdeler i fordelerskapet.
Vannrør i kobber har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av toalettrom/våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i hybel inneholder:
- Hovedbryter/jordfeilbryter.
- 5 kurser.

Sikringsskap i vaskekjeller inneholder:
- Hovedbryter/jordfeilbryter.
- 12 kurser.

Det er fremvist rapport på elkontroll fra Bkk i 2015, uten feil og mangler funnet den gang.
Det er fremvist dokumentasjon fra 2014, gjelder bad 1.etg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse i hybel er ikke oppdatert.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Det anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det registreres noe rust på varmtvannsbereder.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder: Hybel

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Noe begrenset tilkomst grunnet plassering under kjøkkenbenk.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte fra bad og kjøkken(1.etg)
Vaskekjeller og toalettrom har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.
Det registreres bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er registrert membran i sluket, det er ikke mulig å kontrollere om den er ført under klemringen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Våtrom: Bad hybel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 11mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.
Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er registrert membran i sluket, det er ikke mulig å kontrollere om den er ført under klemringen.
Dert er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring til avløp fra servant, det er synlig gips uten tettesjikt bak røret.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Toalett fungerte ikke ved test på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Eier opplyser om at dette blir utbedret.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.
Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på oppføringstidspunktet, lik dagens krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom 4 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2025

Rapportdato
5.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Margrethe Flasnes** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Øystein Haaland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje/uthus/carport er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bekkjarvikveien 4, 5114 Tertnes**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **186** Bruksnr: **108** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1939**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av gråsteinsmur/betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med metallpater med steingranulat.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser, eldre tregulv, parkett, belegg og laminat.
Vegger: Fliser, panel og malte overflater.
Tak: Malte overflater og panel.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2017:
- Det er etablert foringsrør (i stål) innvendig i pipe, utført av Alphapipe AS.
2014:
- Bad 1.etg oppgradert, utført av Bergen Baderom AS.
2013:
- Etterisolering og store deler av kledningen er skiftet.
- Det er skiftet en del vinduer.
2012:
- Soverom 1.etg oppgradert.
2008:
- Det er gjort oppgraderinger i hybel.
2006:
- Stue og kjøkken i 1.etg oppgradert.
Ca 2002:

- Taktekking oppgradert.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue og loftstue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad, entré, soverom, stue i 1.etg og stue, bad hybel. (gulvvarme er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i carport og på oppstillingsplass ved bolig.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1939 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen, carport og garasje har bygningsdeler som trenger utbedringer/oppgraderinger. Taket på uthus er av grå eternitt, antatt med asbest.
Det bør hentes inn et asbestsaneringsfirma som har dokumentert kompetanse for ytterligere kontroll.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	199	163	36	0	45
Uthus	21	0	21	0	0
Totalt m²	**220**	**163**	**57**	**0**	**45**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje/loft	60	60	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	45
U. etasje	24	24	0	0	0
U. etasje/hybel	36	0	36	0	0
Totalt m²	**199**	**163**	**36**	**0**	**45**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje/loft	60	60	0	Gang/trapp (6,4m2). Soverom 1 (7,9m2). Toalettrom (1,3m2). Loft stue (15,7m2). Soverom 2 (8m2). Soverom 3 (7,9m2). Soverom 4 (12,2m2). Takhøyde i loft stue målt til 2,37m.	
1. etasje	79	79	0	Entré (5,2m2). Gang (8m2). Bad (5,5m2). Soverom (11,8m2). Stue (37,9m2). Kjøkken (7,6m2). Takhøyde i stue målt til 2,47m.	
U. etasje	24	0	24		Vaskekjeller (13,3m2). Gang/bod (7,8m2). Bod (3,1m2).
U. etasje/hybel	36	36	0	Entré (3,1m2). Kjøkken (3,4m2). Stue (26,7m2). Bad (2,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,31m.	
Totalt m²	**199**	**175**	**24**		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Uthus	21	0	21	0	0
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	21	0	21		Uthus (20,8m2).
Totalt m²	**21**	**0**	**21**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Carport med gulvareal på ca 21,7m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

For videre omtale se "rom under terreng"

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres noe saltutslag og malingsavskalling på grunnmuren.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjons sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/ fukt kan trekkes inn via kapillærer i betongen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Overflatebehandling bør påregnes.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer i betong og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemurer i betong og naturstein.

Det registreres riss/sprekker i eldre støttemurer.
Det registreres del på bakside av boligen med manglende rekkverk.
Det registreres at rekkverk ikke er iht dagens krav.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Rekkverk bør etableres på del uten rekkverk, samt utbedre rekkverk iht dagens krav.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue i hybel

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 21/22 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fuktsikringstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Platting med utgang fra stue på ca 45,2m2.
Platting med skiferstein og terrassebord i trevirke.
Rekkverk i trevirke.

Plattinger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må påregnes.
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Eldre ytterdører med glassfelt.
Eldre ytterdør i trevirke.
Vinduer og blakongdør med isolerglass i malte trekarmer.
Takvindu med isolerglass i trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Loft:
Vindu fra 1996, 2009, 2010 og 2013
Takvindu, ca 2000

1.etg:
Balkongdør og 3stk vindu fra 2006 i stue.
Soverom 1992
Entré 2004.
Ytterdør fra 1986
Øvrige vindu fra 2013.

Uetg
Eldre ytterdører.
Hybel, vindu fra 1990-tallet

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres stedvis værslitte overflater og oppsprukket trevirke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på ytterdører/enkelte vinduer, samt ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer og dører i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av trekledningen er skiftet og etterisolert.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det registreres stedvis noe malingsavskalling.
Det registreres stedvis enkelte kledningsbord som er noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Gjelder på vegg mot terrasse og vegg mot stue.

Det registreres manglende/dårlig lufting i bunn av kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det anbefales å utføre utbedringer der trekledningen er avsluttet nær bakken.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Behandlet for mit på 2000 tallet, eier har ikke registrert aktivitet etter dette
Lufting er forbedret ved utforing av yttervegger i 2014.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det registreres fuktmerker i undertaket ved rørgjennomføringer/pipe, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Lufting/ventilering bør forbedres.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i ca 2002.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet det ikke er stigetrinn på tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres rust på enkelte skruer.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

rengjøring/overflatebehandling anbefales for lengre levetid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har skjevheter.

Registrert planhetsavvik på +/- 40mm i 2.etg/loft.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue u.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang 1.etg innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilstandsrapport 2 settes med bakgrunn i alder og øvrig ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Eldre teglsteinspipe med foringsrør innvendig fra 2017.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn i stue og loftstue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.

Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det registreres påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.
Det registreres hakk/skade i overflate på benkeplate ved platetopp.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.16 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med vask i stålbeslag.

Det registreres eldre fuktmerker i skap under vask.
Det er ikke etablert hvitevarer.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er kun naturlig ventilasjon.
Det er ikke etablert komfyr/platetopp

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.
Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på oppføringstidspunktet, lik dagens krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu på soverom 4 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Røykvarslere fra 2017, stemplet med best før 2022.
Anbefales å skiftes.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er eldre tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det bemerkes at det er bratt trapp.

Rekkverk har stedvis i trapp, lavere rekkverk enn 90cm.
Det mangler håndløper på veggen ned til kjeller.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm), ned til kjeller.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å heve rekkverk til 90cm.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

kobberør til kjøkken, toalettrom og vaskekjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert i vaskekjeller og i bod.
Fordelerskap i bod er ikke med kontrollert avrenning til avløp, ført inn til vaskekjeller med ujevnt fall på gulv.

Det registreres noe rust i fordelerskap i bod, samt noe rust på stoppekranen.
Det registreres noe kondens på kobberdeler i fordelerskapet.
Vannrør i kobber har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av toalettrom/våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i hybel inneholder:
- Hovedbryter/jordfeilbryter.
- 5 kurser.

Sikringsskap i vaskekjeller inneholder:
- Hovedbryter/jordfeilbryter.
- 12 kurser.

Det er fremvist rapport på elkontroll fra Bkk i 2015, uten feil og mangler funnet den gang.
Det er fremvist dokumentasjon fra 2014, gjelder bad 1.etg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse i hybel er ikke oppdatert.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Det anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
	Vaskekjeller
Fundament	
	Plassert på gulv
Årstall	
	1987
Størrelse	
	198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det registreres noe rust på varmtvannsbereder.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.24 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
76 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Noe begrenset tilkomst grunnet plassering under kjøkkenbenk.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte fra bad og kjøkken(1.etg)
Vaskekjeller og toalettrom har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.26 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2014.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.
Det registreres bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er registrert membran i sluket, det er ikke mulig å kontrollere om den er ført under klemringen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjvegg.
- Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Det er ikke foretatt hulltakning da servant og deler av dusjsone er mot yttervegg, samt at dusjsone er mot kjøkkeninnredningen og at oppbygging av vegg mot kjøkken er heltrevegg.

Det er foretatt fuktmålinger på synlig trevirke i vegg mellom bad og kjøkken.
Målingen gir ikke forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble kun fremlagt faktura fra utførende håndtverker.

6.27 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 11mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.
Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er registrert membran i sluket, det er ikke mulig å kontrollere om den er ført under klemringen. Dert er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring til avløp fra servant, det er synlig gips uten tettesjikt bak røret.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Toalett fungerte ikke ved test på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Eier opplyser om at dette blir utbedret.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Tilstøtende mot dusjsone er i mur/ betong og det er derfor ikke foreta hulltaking.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater på bad anbefales.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskekjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskekjeller med flislagt gulv og malte overflater på vegger.
Veskekjeller er ikke iht dagens krav til våtrom.
Det er ikke benyttet membran/tettesjikt i våtsone.

Det er noe ujevnt/feil fall på gulv.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Det er ikke foretatt hulltakning da våtsone er mot hybel og kjøkkeninnredningen i hybel.Det
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt på befaringsdagen.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskekjeller. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250372

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Haaland	Anne Margrethe Flasnes

Gateadresse
Bekkjarvikveien 4

Poststed	Postnr
Tertnes	5114

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8055374

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250372

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byggmester stod for det byggtekniske samt inreding, Bergen Baderom for rør og rørarbeider og Knut Knutsen for alt elektrisk arbeid. Fliser er gjort med egeninnsats.
Arbeid utført av	Byggmester Ivar Fineid, Bergen Baderom AS, Knut Knutsen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny gulv ble støpt og nytt avløp montert. Membran lagt forskriftsmessig rundt avløp og vegggjennomføringer.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad utført av Bergen Baderom. Rør på kjøkken og bad i 2.etg ble fikset i perioden 2003- 2006 og det var rørlegger Danielsen som ikke lengre er aktiv som gjorde jobben. Han har også lagt ny avløpsledning og ny inntaktsledning (Elvestadrør) til huset i ca 2002.
Arbeid utført av	Bergen Baderom AS.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noe kalkutslett i bod i kjeller, men det er ikke observert vann eller fukt.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skorstein er oppgradert med ny rustfri syrefast stålrør. Dette ble utført i 2017 etter at det ved feietilsyn ble påpekte behov for oppgradering. Jobben utført av Alphapipe AS

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ulike firma har vært innom og oppgradert deler av anlegget i forbindelse med vedlikhold. Bergstrøm Elektro AS har gjort mesteparten av jobben, men også Knut Knutsen er benyttet.
Arbeid utført av	Bergstrøm Elektro, Knut Knutsen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn var på besøk i 18.11.2015 og det ble da ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Document reference: 74250372

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er benyttet egeninnsats til mindre innvendig oppussingsarbeid, som paneling innsetting av dører mm. Utvendig er det lagt skifer og tre platting.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak ble skiftet i ca år 2003 av byggmester Landsvik. Er usikker på firmanavn, og finner ikke dokumentasjon.
Arbeid utført av	Byggmester Landsvik ?

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er kjellerleilighet i huset.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er registert med to boenheter.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250372

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250372

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Haaland	ca052fc8d05677a9d81b5 6869499fcdc109ad80b	19.06.2025 19:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Flasnes	fb73073a4ef35f1ab4aea3 13c35cd5f2af70b10b	19.06.2025 19:13:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250372

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BASISKART

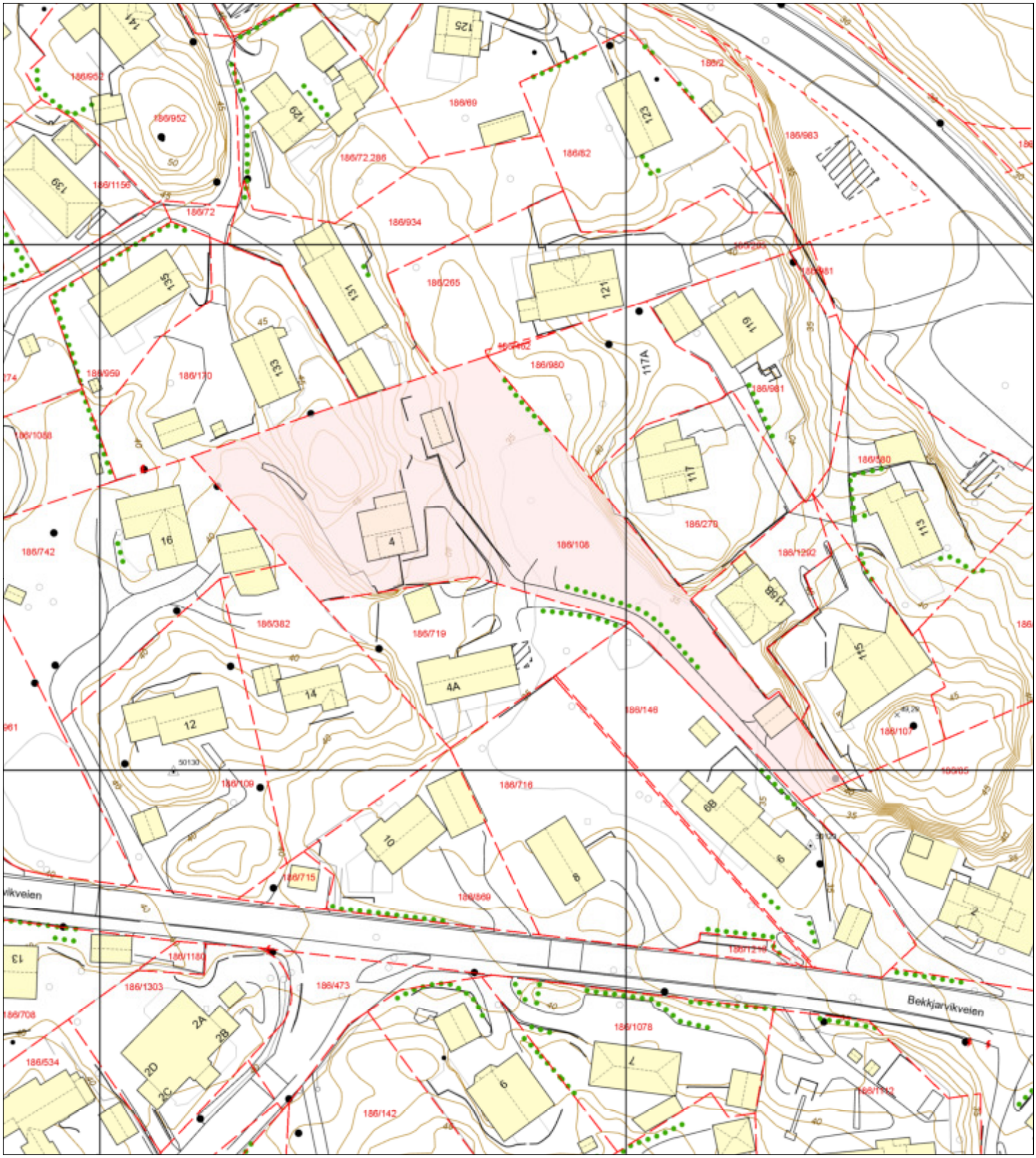
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/108/0/0
Adresse: Bekkjarvikveien 4, 5114 TERTNES

N



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

VEGSTATUSKART

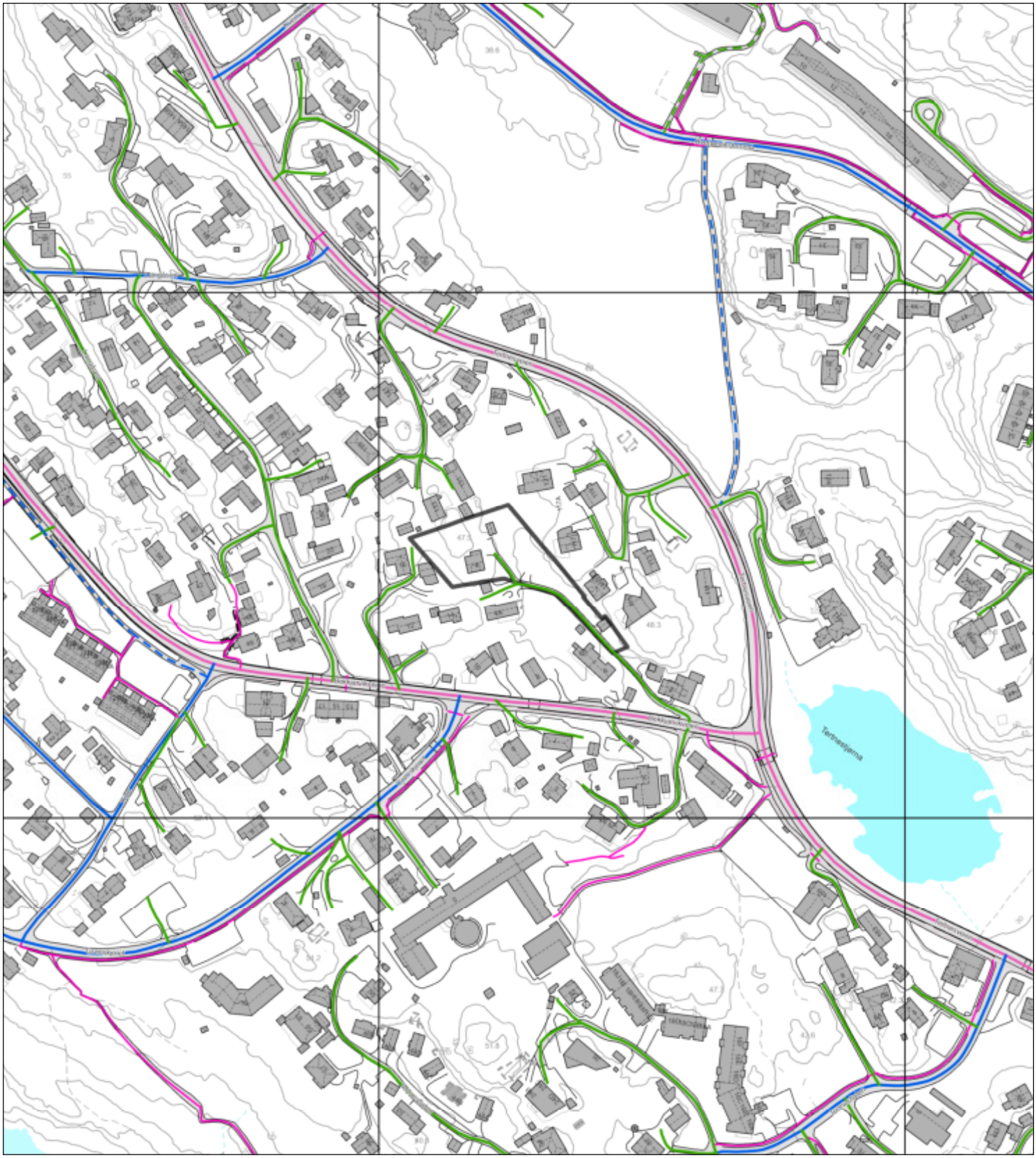
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/108/0/0
Adresse: Bekkjarvikveien 4, 5114 TERTNES

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/108/0/0
Utlistet 17. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261580126	Grunneiendom	0	Ja	3 082,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3560000	30	ÅSANE. TERTNES, BEKKJARVIKVEIEN	3	-
3570001	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 27-29, TERTNES, NESVEIEN	3	-
51070000	30	ÅSANE. TERTNES, LANGÅSEN	3	-
15020000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 3, MONSABAKKEN - TERTNESTJØNN	3	190140128
63910000	35	ÅSANE. GNR 186 BNR 143, GRØNSKJERET BOLIGOMRÅDE	3	201323275
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/31	13918279-1	Tilbygg	Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus	Igangsettingstillatelse	17.03.2015	201500623
186/31	13918279-2	Tilbygg	Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus	Igangsettingstillatelse	17.03.2015	201500623
186/107	300801548	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	22.04.2020	202005995

Skrevet ut 17. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

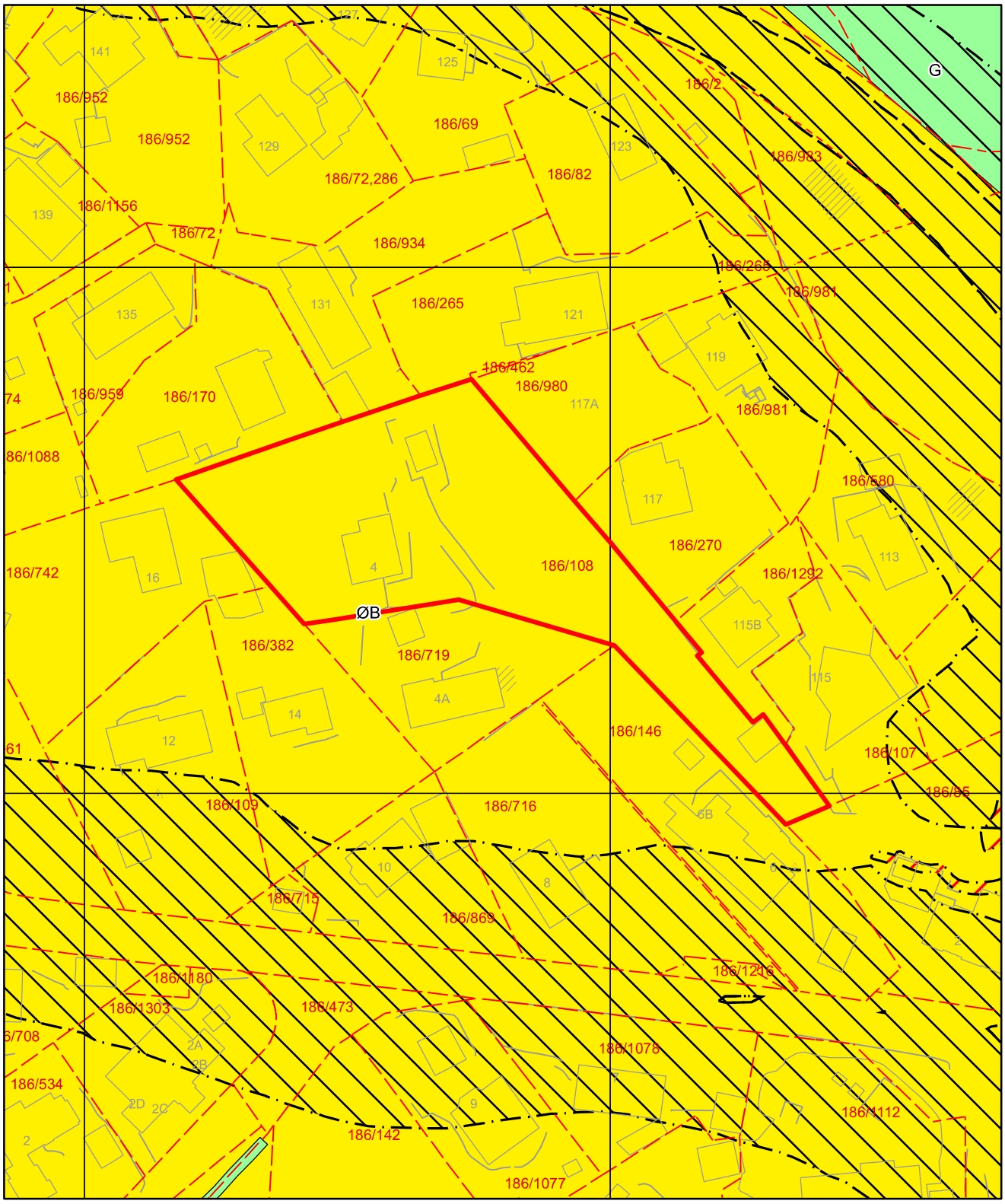
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 17.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 186/108/0/0
Adresse: Bekkjarvikveien 4

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bekkjarvikveien 4
Gnr. 186 Bnr. 108 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0372

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 20 88 44

E-post: olav.fretland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater