PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

HYLKJEVEGEN 124

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Kart og tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Hylkjevegen 124, 5109 HYLKJE
BERGEN kommune
gnr. 198, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21237-1162 **Eiendomsverdi ref nr:** KN5683

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52605806

Norconsult

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater og rupanel dekket med papp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Taket er et saltak med W-takstoler og sperretak i tre. Undertaket er av rupanel på opprinnelig bygningsdel og sutakplater på tilbygg. Bygningsdelen er kaldtloft. Det er lagt gulvplater på undergurt på kaldtloft slik at arealet kan benyttes til lagring/oppbevaring. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke i gangen ved badet.
Eier opplyser om at taksperrer på opprinnelig takkonstruksjon er blitt forsterket i senere tid.
Under befaring er kaldtloft inspisert. Det er utført fuktmålinger med pigg ved takgjenomføringer (pipe) og i undertak av rupanel. Måleresultat: under 6,0 vekt%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Under befaring er det gjort stikkprøver av bordkledning, lufting og musetetting nord og vest på bygget.

Vinduene er malte vinduer, trevinduer beslått med aluminium, malt trevindu med koblet, farget glass og PVC-vinduer med 2-lags glass. Flesteparten av vinduene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. I 1. etasje er vinduene i hovedsak datert 2020. På stue er vinduer datert 2014. I kjelleretasje er det vinduer av nyere, men ukjent alder og vinduer fra byggeår.
Hovedytterdør og balkongdør er malt. Balkongdøren har 2 og 3-lags glass.
Bygget har fabrikkmalt ytterdør til hoveddel og til utleiedel. I 1. etasje er det fabrikkmalte terrassedører nord-øst og sør-vest. Til sammen er det 3 stk. balkongdører i 1. etasje.

Veranda nord-øst er oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt altanrekke.
Det er montert stålplater under terrassedekke for kontrolert bortleding av overflatevann. Arealet under verandaen benyttes som bod/rdskapsbod. Videre er det treplattinger sør-vest og sør-øst på eiendommen.

Utvendig er det tretrapp mellom hage og veranda nord på eiendommen. Videre er det støpt trapp i innkjørsel mellom bolighuset og garasjen, og støpt trapp sør ved inngangsparti til utleiedel.

Eier opplyser om at det er borehull på eiendommen. Borehullet er ikke tilkoblet boligen på befaringsdato.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i hoveddel er av laminat.
Gulv i utleiedelen er utført i med laminat og med flis i entré.

Veggene i hoveddel har tapet og brystningspanel. Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Vegger og himlinger i utleiedel har malte, glatte flater.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Det er fremlagt målerapport fra Radonlab datert 22.04.2014. Måleresultatet er under maksimumgrense på 200 Bq/m3. Se egenerklæring.

Det er pipe i teglstein med vedovn på stue og sotluke i kjeller. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Rom under terreng har følgende overflater; gulvet er belagt med laminat og belegg. Veggene består av plater, panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod nord-vest. Måleresultat: 17,3 vekt%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Innvendig trapp mellom etasjer er repostrapper i treverk. Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med laminat. For øvrig malt trevirke.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det er formpressede innerdører.

Det er ikke opplyst i egenerklæring eller av eier om kjennskap til insekter, skadedyr, skjeggkre,maur, biller, mus, rotter eller lignende på befaringsdato. Det er heller ikke funnet avvik i konstruksjonen som gir mistanke om skadedyr/innsekter.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og synlig membran på gulv og vegger.
Badet er i følge eier dokumentert utført av fagperson.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt fall 1:100 på hele badegulvet og 1:50 i nedslagsfeltet i dusjsone.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjdører i klart glass.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er totalrenovert våren 2026 Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser at vaskerommet er datert byggeår (1998).
Våtrommet har har malt glassfiberstrie på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm på selve gulvflaten og tilfredsstiller ikke krav til fall 1:100 på hele gulvet.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og ukjent malingsystem som tettesjikt på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum, tappekran og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon montert i yttervegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i skillevegg mellom teknisk rom (rom med sluk) og vaskerom. Måleresultatet: 13,5 vekt%.

Bad/vaskerom utleiedel
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og synlig membran på gulv og vegger.
Badet er i følge eier dokumentert utført av fagperson.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt fall 1:100 på hele badegulvet og 1:50 i nedslagsfeltet i dusjsone.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Grunnen til dette er følgende: Badet er totalrenovert vår/sommer 2026. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1. etasje
Kjøkkenet har følgende overflater: gulvet er kledd med laminat. Veggflater har malte plater. Mellom over og underskap er det våtromsplate/kjøkkenplate. I innvendig tak er det himlingsplater.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i utleiedel
Kjøkkenet har følgende overflater: gulvet er kledd med laminat. Veggflater har malte, glatte flater. Mellom over og underskap er det våtromsplate/kjøkkenplate med flismønster. I himling er det malte, glatte flater.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødende kobberrør med plasthylse. Stoppekran er montert på teknisk rom.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er luft-til-luft varmepumpe montert på stue i 1. etasje. Eier opplyser at anlegget er ca 10 år gammel. Varmepumpen fungerer som normalt på befaringsdato.

Det er 2 stk. 200 liters varmtvannstanker montert på teknisk rom.
Varmtvannstank som er tilkoblet og i drift på befaringsdato er av merke Høiax og har ukjent alder, men vurdert nyere enn 20 år.
Varmtvannstank som ikke er tilkoblet har ukjent alder og vurdert eldre enn 20 år. I følge eier fungerer anlegget som normalt og kan kobles til ved behov.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i utleiedel og i trappegang i hoveddel.
Skjult installasjon.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år datert 14.01.2022. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1998 i forbindelse med oppføring av opprinnelig bygg, og delvis rehabilitert i 2011 og 2020.

Utleiedel har rømningsvinduer fra soverom på bakkeplan, og via ytterdør i hovedinngang.
Brystningshøyde på rømningsvinduer er målt til 99 cm.

Sentralstøvsuger montert på vaskerom. Med uttak i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Fuktsikring og drenering er i følge eier datert 2011 og 2020.
Grunnmuren er i isolerte elementer på tilbygg og betongrunnmur på opprinnelig bygg, og er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er oppført i lettklinkerblokker nord for garasjen.
Forstøtningsmurer i betong og kledd med skifer, forstøtningsmur av naturstein og forstøtningsmurer i betongstein.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at det er borehull på eiendommen som ikke er i bruk.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.10.1997. Følgende endringer i planløsning er er påvist.

- Dør mellom trapperom i hoveddel og utleiedel er lukket. Se bilde/ilustrasjon på siste side i rapporten.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

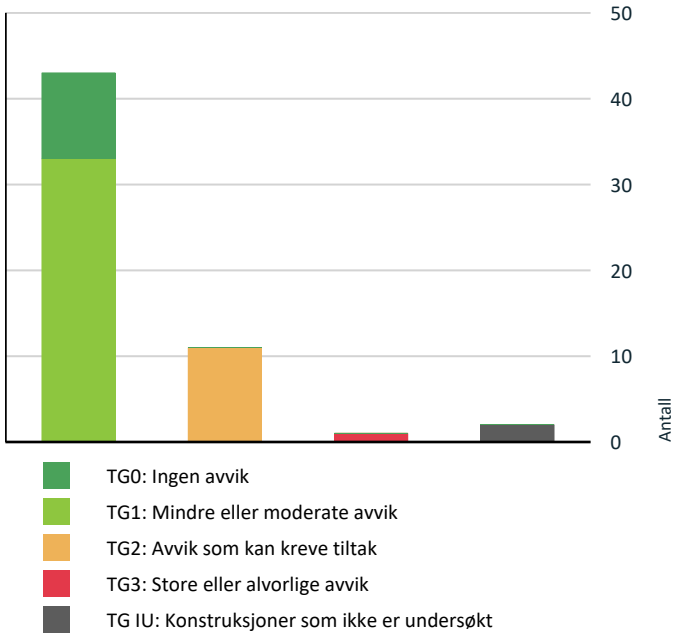
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

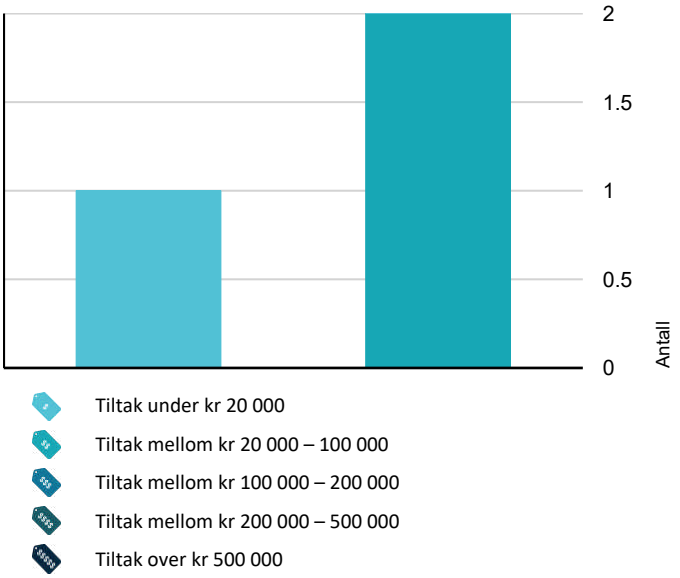
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Vanntett sjikt, membran og sluk er fra byggeår og er 28 år gammelt. Tetthet kan ikke lengre garanteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det mangler rekkverk på deler av utvendig tretrapp nord. Avstanden mellom terreng og trappeløp er over 50 cm. Rekkverk er påkrevd.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innvendig > Teknisk rom Gå til side

Teknisk rom er ført opp med vinylbelegg på gulvet med oppbrett. Vegger er delvis kledd med sponplater. Skillevegg mot vaskerommet har synlige staver/stendere og himlingsplater på innvendig tak.

Fall mot sluk er målt til 2 mm og er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Eier opplyser at rens og vedlikhold av varmepumpen er jevnlig utført av han selv.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

På varmtvannstank som benyttes på befaringsdato er det ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 13 mm. Anbefalt høydeforskjell er minimum 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
  Under befaring er pipe kontrollert fra bakkenivå.
  Pipeløpet over tak er vurdert høyere en 1,2 meter på korteste side og krever plattform for feier.
- Rekkverket på veranda er under/lavere enn 100 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler rekkverk på deler av utvendig tretrapp nord. Avstanden mellom terreng og trappeløp er over 50 cm. Rekkverk er påkrevd.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  På befaringsdato er det påvist at utleiedel har egen inngang, eget bad, eget kjøkken og fysisk skille til hoveddel. Det betyr at utleiedel regnes som selvstendig boenhet og skal ha godkjent brannskille (EI 30) i tak og vegger mot resterende del av boligen.
  Oppsummert fremstår utleiedel som selvstendig boenhet og ikke som "hybel i egen bolig" på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
  Innhente dokumentasjon hvis det er mulig.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ved innkjørsel og ved garasje ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Elbillader

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Under befaring er pipe kontrollert fra bakkenivå. Pipeløpet over tak er vurdert høyere en 1,2 meter på korteste side og krever plattform for feier.

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

Tilstandsrapport



Utvendig pipeløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler og sperretak i tre. Undertaket er av rupanel på opprinnelig bygningsdel og sutakplater på tilbygg. Bygningsdelen er kaldtloft. Det er lagt gulvplater på undergurt på kaldtloft slik at arealet kan benyttes til lagring/oppbevaring. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke i gangen ved badet.
Eier opplyser om at taksperrer på opprinnelig takkonstruksjon er blitt forsterket i senere tid.
Under befaring er kaldtloft inspisert. Det er utført fuktmålinger med pigg ved takgjenomføringer (pipe) og i undertak av rupanel. Måleresultat: under 6,0 vekt%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Oversiktsbilde.



Overgang (undertak) mellom opprinnelig del og nyere del



Fuktmåling med pigg ved pipe. Måleresultat: under 6,0 vekt%.



Fuktmåling med pigg i taksperre. Måleresultat: under 6,0 vekt%.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Under befaring er det gjort stikkprøver av bordkledning, lufting og musetetting nord og vest på bygget.

Tilstandsrapport





Oversiktsbilde.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer, trevinduer beslått med aluminium, malt trevindu med koblet, farget glass og PVC-vinduer med 2-lags glass. Flesteparten av vinduene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. I 1. etasje er vinduene i hovedsak datert 2020. På stue er vinduer datert 2014. I kjelleretasje er det vinduer av nyere, men ukjent alder og vinduer fra byggeår. Påviste avvik gjelder kun 2-3 vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Situasjonsbilde. Vindu fra byggeår.



Karm i vinduer fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og balkongdør er malt. Balkongdøren har 2 og 3-lags glass.
Bygget har fabrikkmalt ytterdør til hoveddel og til utleiedel. I 1. etasje er det fabrikkmalte terrassedører nord-øst og sør-vest. Til sammen er det 3 stk. balkongdører i 1. etasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda nord-øst er oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt altanrekke.
Det er montert stålplater under terrassedekke for kontrolert bortleding av overflatevann. Arealet under verandaen benyttes som bod/rdskapsbod. Videre er det treplattinger sør-vest og sør-øst på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er under/lavere enn 100 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Veranda nord-øst.



Treplatting sør-øst ved inngangsparti til utleiedel.



Oversiktsbilde. Treplattinger sør-vest.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det tretrapp mellom hage og veranda nord på eiendommen. Videre er det støpt trapp i innkjørsel mellom bolighuset og garasjen, og støpt trapp sør ved inngangsparti til utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk på deler av utvendig tretrapp nord. Avstanden mellom terreng og trappeløp er over 50 cm. Rekkverk er påkrevd.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Tretrapp mellom hage og veranda.



Støpt trapp i innkjørsel.



Støpt trapp sør ved inngangsparti til utleiedel.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er borehull på eiendommen. Borehullet er ikke tilkoblet boligen på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

TG 1 Overflater - gulv - utleiedel

Beskrivelse

Gulv i utleiedelen er utført i hovedsak med laminat og med flis i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og brystningspanel. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - utleiedel

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt målerapport fra Radonlab datert 22.04.2014. Måleresultatet er under maksimumgrense på 200 Bq/m3.
Se egenerklæring.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med vedovn på stue og sotluke i kjeller.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipeløp på kaldtloft.



Inspeksjon av sotluke i kjeller.



Ildsted på stue i 1. etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Veggene består av plater, panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod nord-vest. Måleresultat: 17,3 vekt%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.



Fuktmåling med pigg i utforet vegg i bod nord-vest. Måleresultat: 17,3 vekt%.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er repostrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med laminat. For øvrig malt trevirke.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Innvendige dører - utleiedel

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst i egenerklæring eller av eier om kjennskap til insekter, skadedyr, skjeggkre,maur, biller, mus, rotter eller lignende på befaringsdato. Det er heller ikke funnet avvik i konstruksjonen som gir mistanke om skadedyr/innsekter.

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom er opprinnelig bod som på befaringsdato benyttes som teknisk rom/rom med sluk. Selv om rommet ikke er et våtrom stilles det strenge krav til rom med vanninstallasjoner for å hindre vannskader.
Rommet er utstyrt med sluk, hovedstoppekran og varmtvannsbereder. Dette stiller krav til fall til sluk og lekkasjesikring/membran på gulv.

Vurdering av avvik:
• Teknisk rom er ført opp med vinylbelegg på gulvet med oppbrett. Vegger er delvis kledd med sponplater. Skillevegg mot vaskerommet har synlige staver/stendere og himlingsplater på innvendig tak.

Fall mot sluk er målt til 2 mm og er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Slik på teknisk rom.



Rørinnstallasjoner.



Fuktmåling med pigg i åpen vegg. Måleresultat: 13,5 vekt%.



Oversiktsbilde.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og synlig membran på gulv og vegger.

Årstall: 206 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er i følge eier dokumentert utført av fagperson.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt fall 1:100 på hele badegulvet og 1:50 i nedslagsfeltet i dusjsone.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsonen.



Sluk under badekar.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjdører i klart glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Grunnen til dette er følgende: Badet er totalrenovert vår/sommer 2026. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder og synlig membran på gulv og vegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er i følge eier dokumentert utført av fagperson.

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt fall 1:100 på hele badegulvet og 1:50 i nedslagsfeltet i dusjsone.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk i våtsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 26 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Grunnen til dette er følgende: Badet er totalrenovert vår/sommer 2026. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser at vaskerommet er datert byggeår (1998).

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt, membran og sluk er fra byggeår og er 28 år gammelt. Tetthet kan ikke lengre garanteres.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har har malt glassfiberstrie på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm på selve gulvflaten og tilfredsstiller ikke krav til fall 1:100 på hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 13 mm. Anbefalt høydeforskjell er minimum 25 mm.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og ukjent malingsystem som tettesjikt på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

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



Sluk på vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum, tappekran og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i skillevegg mellom teknisk rom (rom med sluk) og vaskerom. Måleresultatet: 13,5 vekt%.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i skillevegg mellom teknisk rom (rom med sluk) og vaskerom. Måleresultat: 13,5 vekt%.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har følgende overflater: gulvet er kledd med laminat. Veggflater har malte plater. Mellom over og underskap er det våtromsplate/kjøkkenplate. I innvendig tak er det himlingsplater.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har følgende overflater: gulvet er kledd med laminat. Veggflater har malte, glatte flater. Mellom over og underskap er det våtromsplate/kjøkkenplate med flismønster. I himling er det malte, glatte flater.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødende kobberrør med plasthylse. Stoppekran er montert på teknisk rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert på stue i 1. etasje. Eier opplyser at anlegget er ca 10 år gammel. Varmepumpen fungerer som normalt på befaringsdato.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Eier opplyser at rens og vedlikhold av varmepumpen er jevnlig utført av han selv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



Varmepumpe plassert på stue i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 2 stk. 200 liters varmtvannstanker montert på teknisk rom. Varmtvannstank som er tilkoblet og i drift på befaringsdato er av merke Høiax og har ukjent alder, men vurdert nyere enn 20 år.
Varmtvannstank som ikke er tilkoblet har ukjent alder og vurdert eldre enn 20 år. I følge eier fungerer anlegget som normalt og kan kobles til ved behov.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• På varmtvannstank som benyttes på befaringsdato er det ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.



Oversiktsbilde.

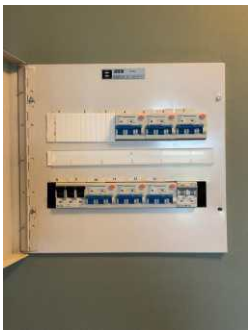
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i utleiedel og i trappegang i hoveddel.
Skjult installasjon.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år datert 14.01.2022. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1998 i forbindelse med oppføring av opprinnelig bygg, og delvis rehabilitert i 2011 og 2020.



Sikringsskap plassert i utleiedel.



Sikringsskap plassert i trappegang.

Branntekniske forhold

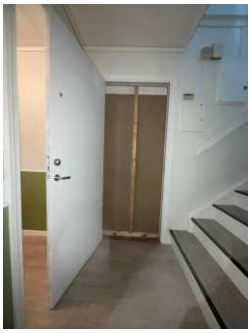
Beskrivelse

Utleiedel har rømningsvinduer på soverom som leder til bakkeplan, og via ytterdør i hovedinngang.
Brystningshøyde på rømningsvinduer er målt til 99 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
På befaringsdato er det påvist at utleiedel har egen inngang, eget bad, eget kjøkken og fysisk skille til hoveddel. Det betyr at utleiedel regnes som selvstendig boenhet og skal ha godkjent brannskille (EI 30) i tak og vegger mot resterende del av boligen.
Oppsummert fremstår utleiedel som selvstendig boenhet og ikke som "hybel i egen bolig" på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhente dokumentasjon hvis det er mulig.



Dør mellom hovedhuset og utleiedel er fysisk lukket med staver og plate.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert på vaskerom. Med uttak i begge etasjer.



Sentralstøvsuger montert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er i følge eier datert 2011 og 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer på tilbygg og betongrunnmur på opprinnelig bygg, og er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er oppført i lettklinkerblokker nord for garasjen. Forstøtningsmurer i betong og kledd med skifer, forstøtningsmur av naturstein og forstøtningsmurer i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ved innkjørsel og ved garasje ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Forstøtningsmur ved innkjørsel.


Forstøtningsmur av naturstein.


Forstøtningsmur ved garasje. Bilde er gitt av eier etter befaringsdato.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det er borehull på eiendommen som ikke er i bruk. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Under befaring er pipe kontrollert fra bakkenivå. Pipeløpet over tak er vurdert høyere en 1,2 meter på korteste side og krever plattform for feier.

• Rekkverket på veranda er under/lavere enn 100 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler rekkverk på deler av utvendig tretrapp nord. Avstanden mellom terreng og trappeløp er over 50 cm. Rekkverk er påkrevd.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
På befaringsdato er det påvist at utleiedel har egen inngang, eget bad, eget kjøkken og fysisk skille til hoveddel. Det betyr at utleiedel regnes som selvstendig boenhet og skal ha godkjent brannskille (EI 30) i tak og vegger mot resterende del av boligen.
Oppsummert fremstår utleiedel som selvstendig boenhet og ikke som "hybel i egen bolig" på befaringsdato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhente dokumentasjon hvis det er mulig.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ved innkjørsel og ved garasje ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

• Plattform for feier må monteres.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sør-vest på eiendommen er det satt opp enkel redskapsbod.

Bygget er ført opp på grunnmur av betongstein. Etasjeskille av trebjelkelag belagt med terrassebord. Vegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning.
Taket har pulttaksform tekket med betongtakstein. Det er tilkomst via stedbygd labankdør. Bygget har ikke innlagt strøm.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Nord-vest på verandaen er det satt opp redskapsbod. Bygget er satt opp i tilknytting til bolighuset.

Bygget er ført opp på eksisterende veranda. Dekke er av terrassebord. Vegger er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har pulttaksform tekket med lakkerte metallplater.
Det er tilkomst til bygget via to stk. stedbygde labankdører. Det er ikke innlagt strøm i bygget.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Vest på eiendommen er det satt opp dobbel redskapsbod.

Bygget er ført opp på grunnmur av betongstein. Etasjeskille av trebjelkelag belagt med terrassebord. Vegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning.
Taket har pulttaksform tekket med betongtakstein. Det er tilkomst via to stk. stedbygde labankdører. Bygget har ikke innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
2008

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Nord øst på eiendommen er det frittliggende garasje.

Bygget er ført opp med støpt plate på grunnen. Murer av lettklinkerblokk (leca) og bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Tilkomst via elektrisk leddport.
Innvendig er det belysning i himlig og bryterpanel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

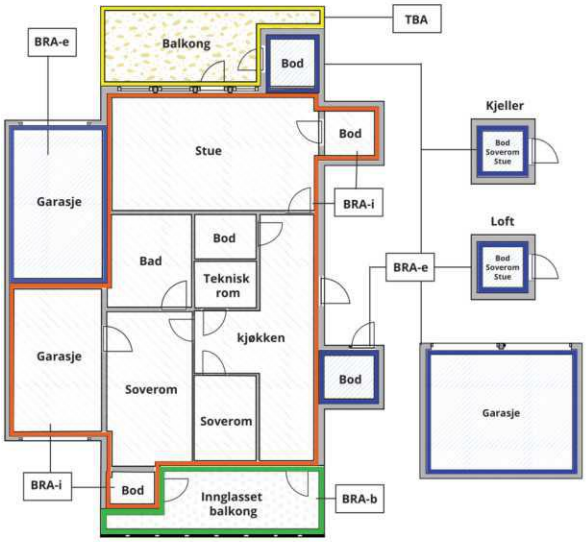
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	124			124	33
Kjeller	100			100	
SUM	**224**				**33**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken 1. etasje, bad, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré utleiedel, stue/kjøkken i utleiedel, gang, bad/vaskerom utleiedel, soverom, soverom 2, entré hovedhuset, gang med trapp, vaskerom, bod, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.10.1997. Følgende endringer i planløsning er er påvist.

- Dør mellom trapperom i hoveddel og utleiedel er lukket. Se bilde/ilustrasjon på siste side i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.7.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Jan Henrik Qvigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	198	124		0	2407 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hylkjevegen 124

Hjemmelshaver

Qvigstad Jan Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med utsikt mot Sørfjorden. Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk, og ca 8 kilometer til Åsane senter hvor man finner de fleste servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Se egenerklæring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og forstøtningsmurer. Det er asfaltert innkjørsel til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Megler			Gjennomgått	124	Nei
Ferdigattest	03.07.2020		Gjennomgått	2	Nei
Godkjente og byggemeldte tegninger	21.07.1998		Gjennomgått	7	Nei
Søknad om tiltak uten ansvarsrett	26.07.2011	Utvidelse av bolig- to soverom.	Gjennomgått		Nei
Søknad om tiltak uten ansvarsrett	25.05.2020	Utvidelse av bolig- kjøkken og kontor.	Gjennomgått		Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått		Nei
Egne notater og bilder.			Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon gitt av eier.	21.07.2026		Gjennomgått	3	Nei
Bildedokumentasjon gitt av eier.	03.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

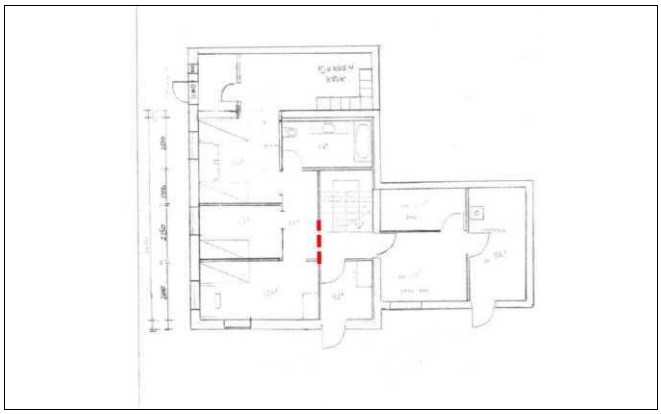
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Andre bilder



Rød markering viser hvor opprinnelig dør til utleiedel er blendet/lukket med plate.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260120
Addresse	Hylkjevegen 124		
Postnr.	5109	Sted	HYLKJE
Selgers navn	Jan Henrik Qvigstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1995

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

avtale nr 6022476

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt våtromsvenyl og berryallock plater på vegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Venylbelegg lagt av en erfarn maler med kunnskap om legging sveising. Tømrer utført av meg selv, har svennebrev tømrer. Sluker sjekket og skift av 1 ny sluk av rørlegger firme VB E Sjøstrøm. Varmekabler lagt av Serviceeletrikeren.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sjekk av sluker , skift av 1 sluk. VB E sjøstrøm

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler , utført av Serviceeletrikeren

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering ny varmtvannbereder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

E sjøstrøm. ligger i boligmappen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere borrehull ligger på eiendommen, men er senere koblet til offentlig vann avløp

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet takstein og nødvendige lekter i 2022 - 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt nytt tak selv, er utdannet tømrer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle vinduer i 2 etg. Alle i stue og terassedører i 2014. resterende vinduer i 2 etg skiftet i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har montert alle vinduer selv, er fagutlært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

ble bygget er kjøkken og 3 nye vinduer monter og en ytterdør

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Har selv stått for all tømrerarbeid. Serviceeletrikeren gjorde det eletriske arbeidet. Rørlegger var Danielsen.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet noen kurser, lagt opp til ladestasjon for bil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Serviceeletrikeren , ligger i boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK hadde sin 25 års kontroll av eletrisk anlegg. Og takstmann har vært her i 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Fikk avvik på jordfeil og kabel til garasje. utbedret og godkjent av BKK.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har leid ut del av egen bolig i perioder

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleid del er godkjent til varig opphold

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært oppdaget mus i bolig i 2012. Ble oppdaget sjeggkre i 2021. Problemene addressert og ikke vært oppdaget noe siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

1 etg 2601.2014. radonkons 7 (bq/m3 tilfeldige feil 35% 2 etg 26.01.2014. Radonkons 20 (bq/m3 tilfeldig feil 70% . Så omtrent ingen radon i bolig. Utført av Radonlab, uførende ansvarlig sporfilm lab. Så veldig lite radon

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Men ekstrem mye nedbør kan garasjedekket bli fuktig.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En nabo har inne bygningsøknad for å sette opp enebolig. Adressen på søknaden er er Hylkjevegen 125

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er privat vei og har et veilag der alle har samme rettigheter. Ingen endringer kan gjøres på veien uten alles brukeres samtykke. Vi betaler pr bolig kr 1000, - pr år for brøyting. Resterende kronebeløp brukes til asfaltering når nødvendig.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

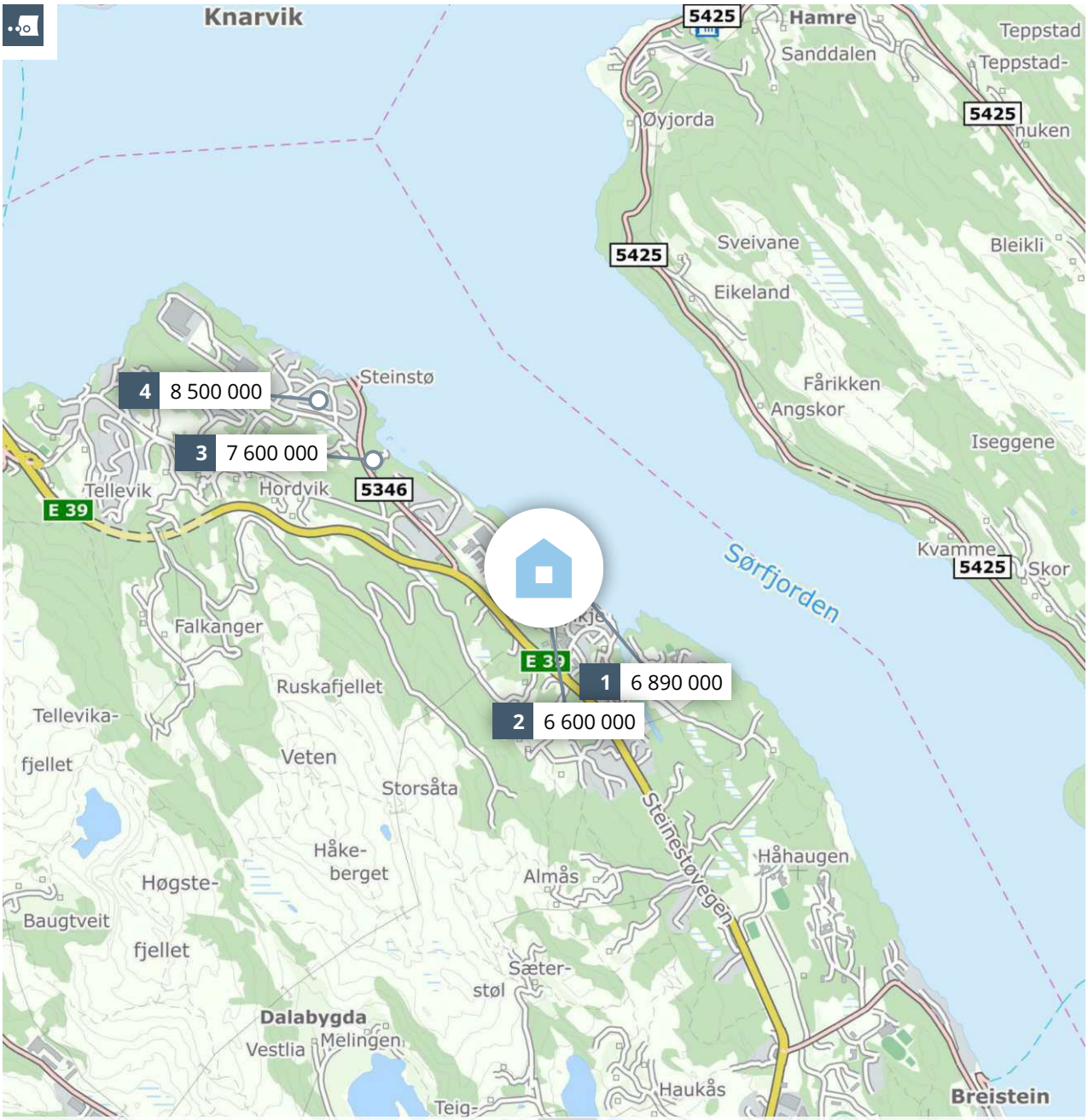
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.07.2026

Signert av *Jan Henrik Qvigstad*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HYLKJEVEGEN 124

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 13.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Andre Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Hylkjevegen 124, 5109 HYLKJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 198 BNR 124 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HYLKJE

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	33 482
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	224 m²	35 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hylkjevegen 104 213 m² 1954 1 675 m² 4 sov	11.06.2026	6 890 000	**6 890 000**	0	6 890 000	**32 347**
2	Hylkjesvingen 22 218 m² 2007 1 333 m² 6 sov	08.01.2024	6 500 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**30 275**
3	Steinestøvegen 721 175 m² 1998 1 608 m² 4 sov	25.08.2025	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**43 429**
4	Gamle Steinstøvegen 44 227 m² 2004 869 m² 6 sov	19.03.2026	7 490 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**37 445**

En stor og innholdsrik enebolig med egen utleiedel, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Hylkje. Eiendommen byr på gode solforhold, stor hage og flere hyggelige uteplasser.

Boligen har en funksjonell planløsning fordelt over to etasjer. Hovedetasjen inneholder entré/gang, lys og romslig stue med utgang til terrasse, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, bad og to gode soverom. Kjelleren inneholder blant annet vaskerom, bod, teknisk rom og intern gang med trapp til hovedetasjen, i tillegg til en separat utleiedel med egen entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom og to soverom.

Boligen har i hovedsak normal standard på overflater og innredning, men noe oppussing og modernisering må påregnes etter ønsker og behov. Det er samtidig utført flere viktige oppgraderinger de senere årene. Takstein og nødvendige lekter ble skiftet i perioden 2022–2023. Vinduer i hovedetasjen er skiftet, hvor vinduene i stuen og terrassedørene ble skiftet i 2014, mens resterende vinduer ble skiftet i 2020. Det elektriske anlegget er oppgradert med nye kurser, og det er tilrettelagt for elbillader. Det er også gjort øvrig vedlikehold.

Utvendig har eiendommen en garasje samt tre praktiske redskapsboder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du sentralt med kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter, skole og barnehager. Åsane ligger kun ca. 10 minutter unna, mens Bergen sentrum nås på ca. 20 minutter med bil.

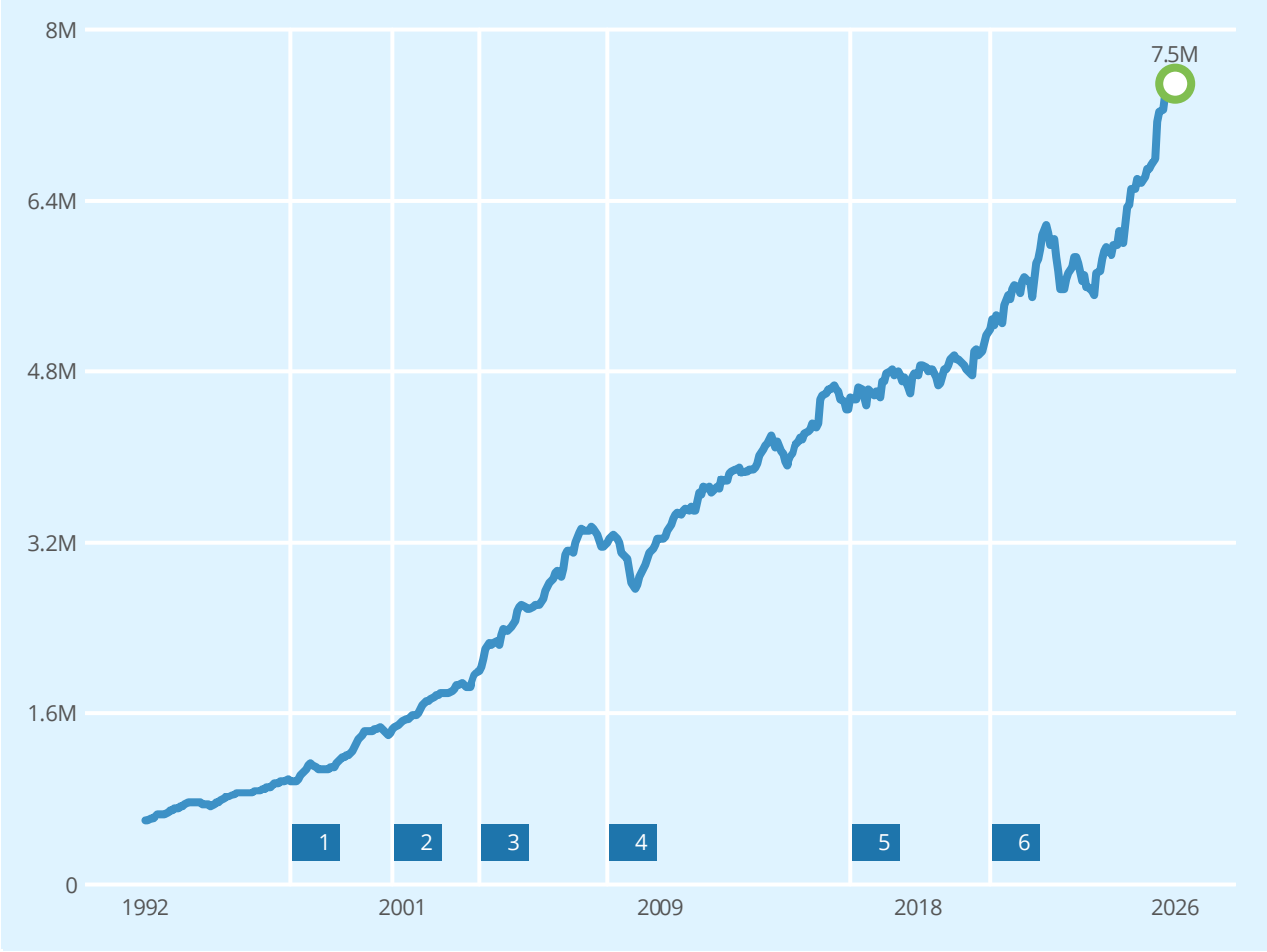
Eiendommen befinner seg i prissjiktet 7 400 000 - 7 600 000.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.07.2004		12.07.2004	-	2 600 000	-	2 600 000	7
27.10.1993		27.10.1993	-	130 000	-	130 000	8

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning var skiftoppgjør

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5109 HYLKJE nå

1
eneboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 490 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Eneboliger solgt i 5109 HYLKJE siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5.8M
5.5M
5 338 000 Salgspris i snitt
5 005 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 8.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 487 Åsane bydel i snitt siste 12 mnd

33 482 Hylkjevegen 124 Totalpris 7 500 000

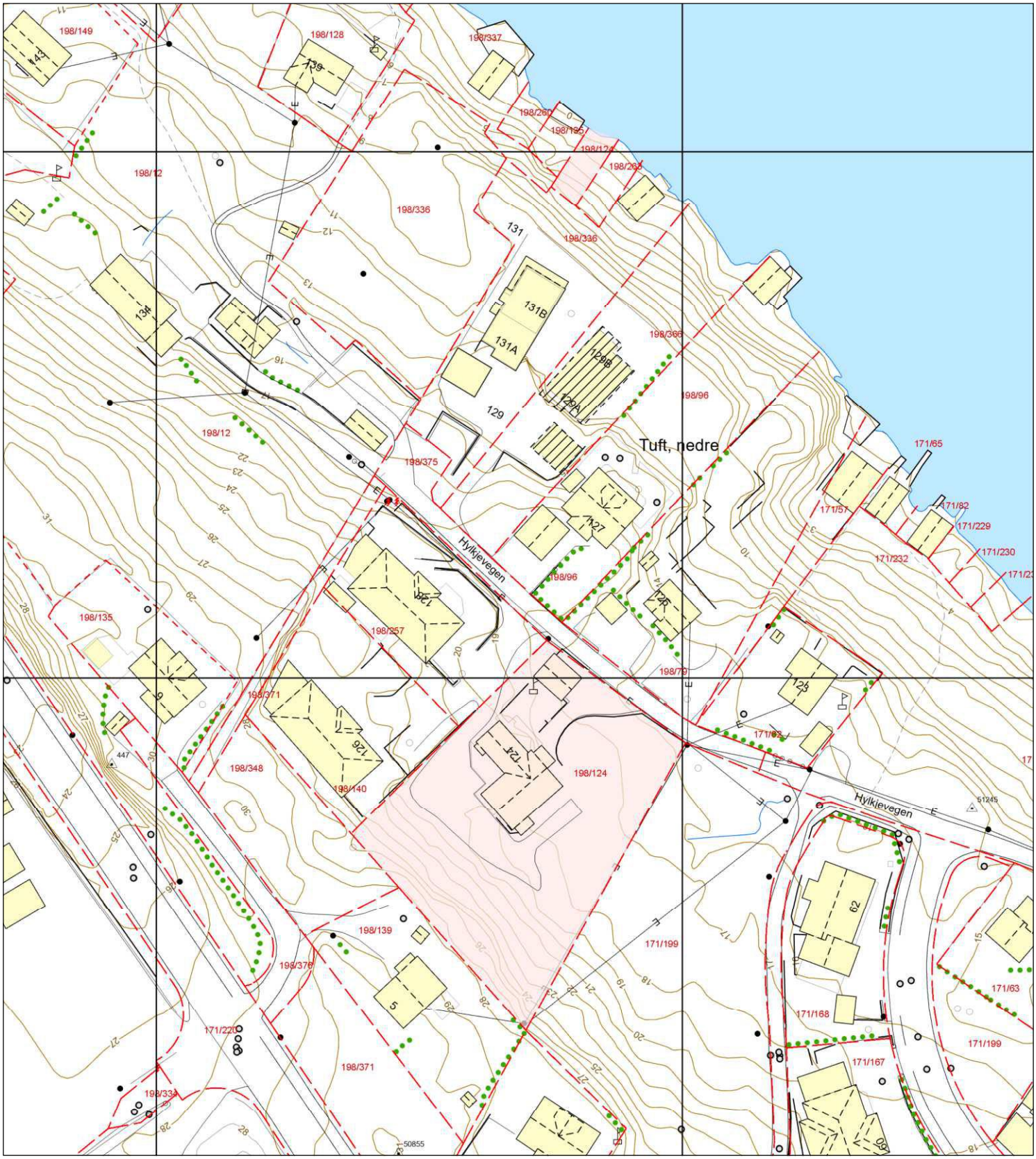
30 757 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

BERGEN KOMMUNE

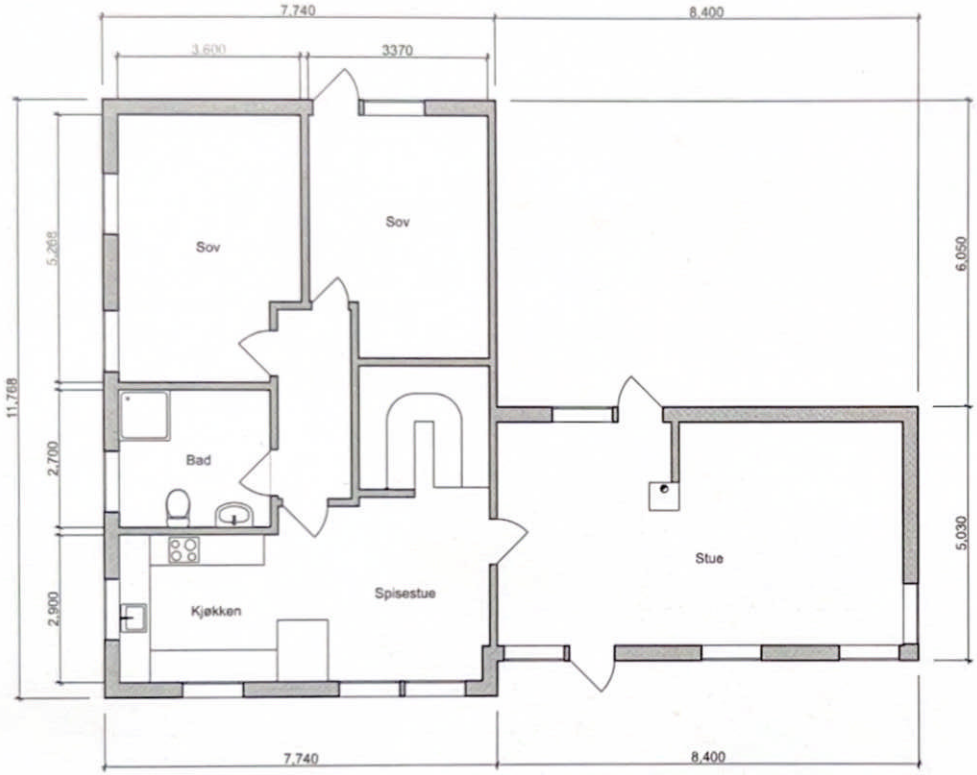
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/124/0/0
Adresse: Hylkjevegen 124, 5109 HYLKJE



- 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



Revision History

RevID	CNID	Change Name	Date

Boligplantegning.no

Boligplantegning
Læeshagavelen 47
Norge
1450 Nesodden

Hylkjevegen 124

Br nr 198
5109 Hylkje
Norge
Jan Henrik Qvigstad

Drawing Name
Hylkjevegen 124

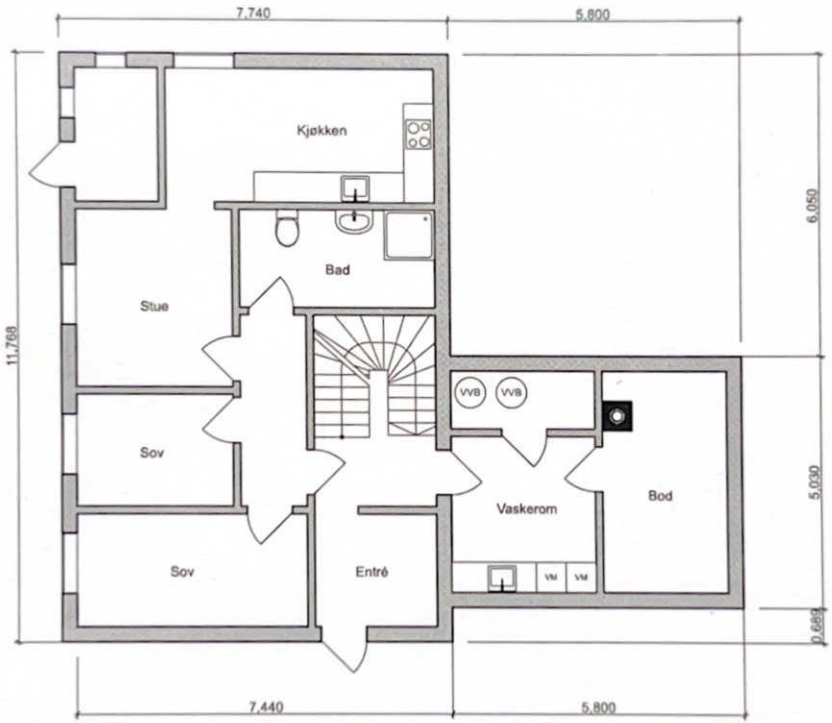
Drawing Status

Modified by — Date
Boligplantegning — 25.02.2026

Checked by — Date
Lars Gulbandsen — 25.02.2026

Drawing Scale
1:100

Layout ID — Revision
Plantegning 1. etasje



Revision History

RevID	CNID	Change Name	Date

Boligplantegning.no

Boligplantegning
Løeshagaveien 47
Norge
1450 Nesodden

Hylkjevegen 124

Br nr 198
5109 Hylkje
Norge
Jan Henrik Qvigstad

Drawing Name
Hylkjevegen 124

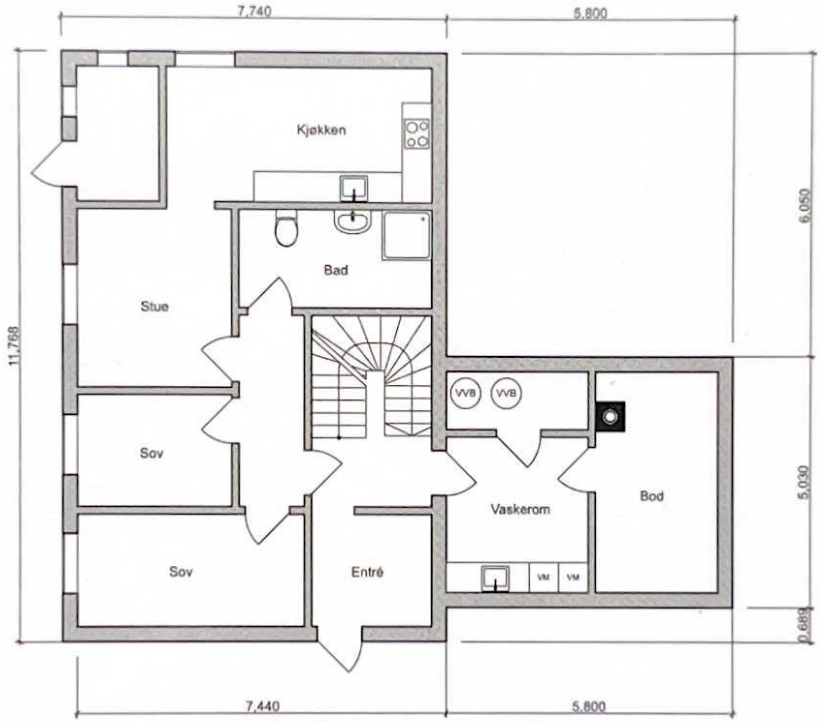
Drawing Status

Modified by
Boligplantegning
Date
25.02.2026

Checked by
Lars Gulbandsen
Date
25.02.2026

Drawing Scale
1:100

Layout ID
Plantegning U etasje
Revision



Revision History

RevID	CND	Change Name	Date

Boligplantegning.no

Boligplantegning
Løeshagaveien 47
Norge
1450 Nesodden

Hylkjevegen 124
Br nr 198
5109 Hylkje
Norge
Jan Henrik Qvigstad

Drawing Name
Hylkjevegen 124

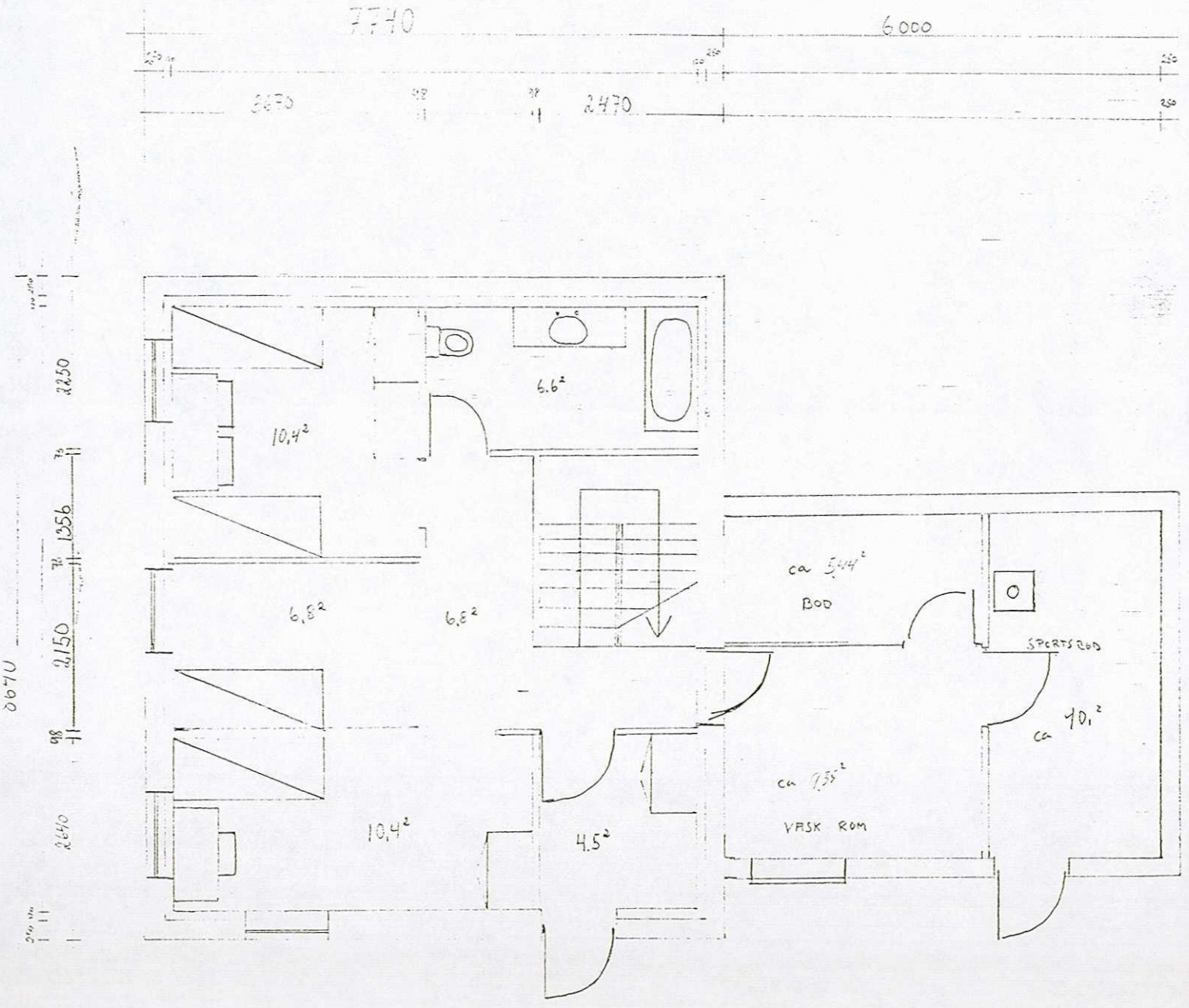
Drawing Status

Modified by — Date
Boligplantegning — 25.02.2026

Checked by — Date
Lars Gulbandsen — 25.02.2026

Drawing Scale
1:100

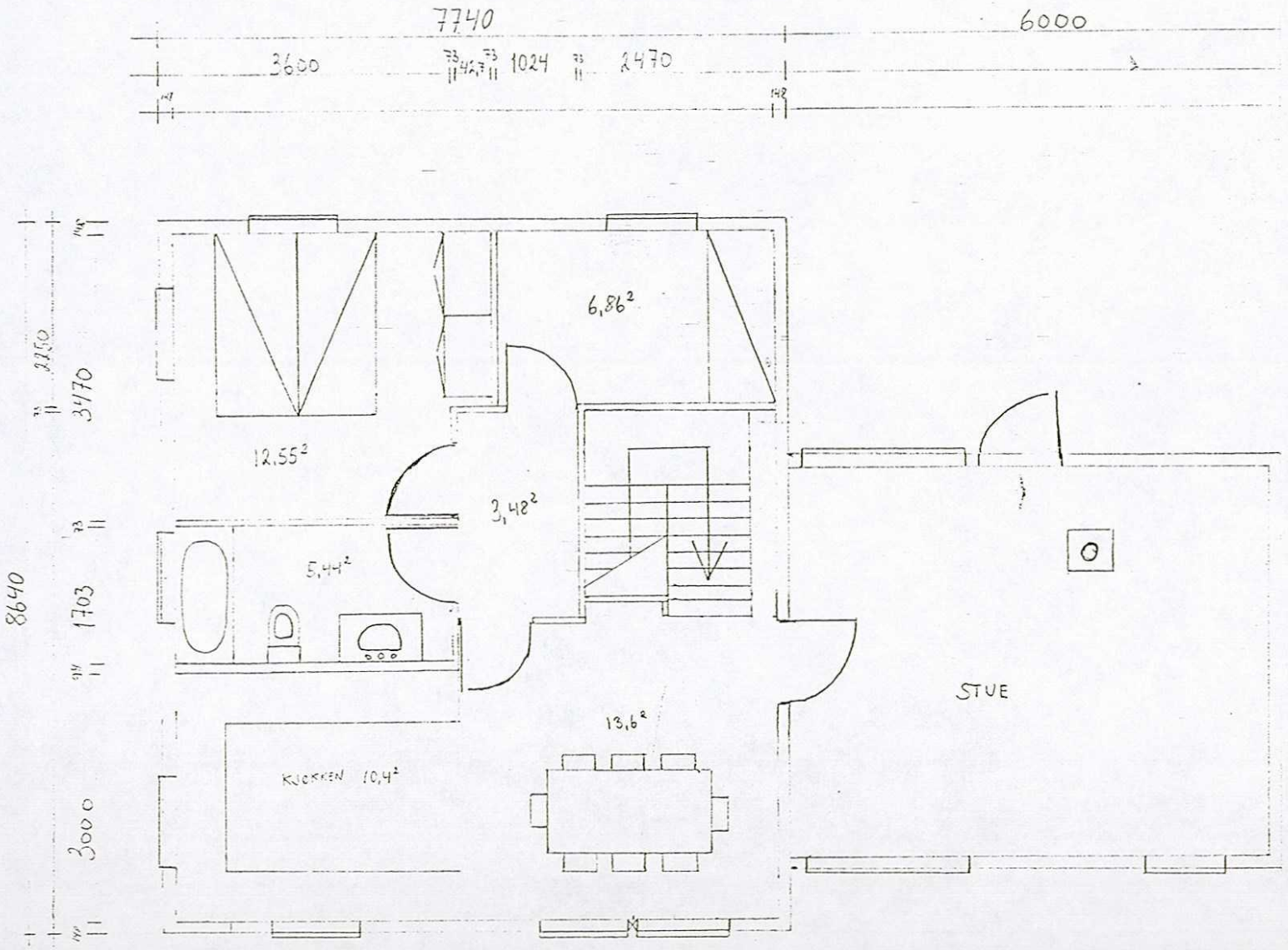
Layout ID — Revision
Plantegning U etasje


7770
6000
2470
6.6²
10,4²
6,8²
6,8²
ca 5,44²
BOD
SPORTSBOD
ca 10,1²
ca 7,55²
VASK ROM
10,4²
4,5²
8670
2250
1356
2150
2640

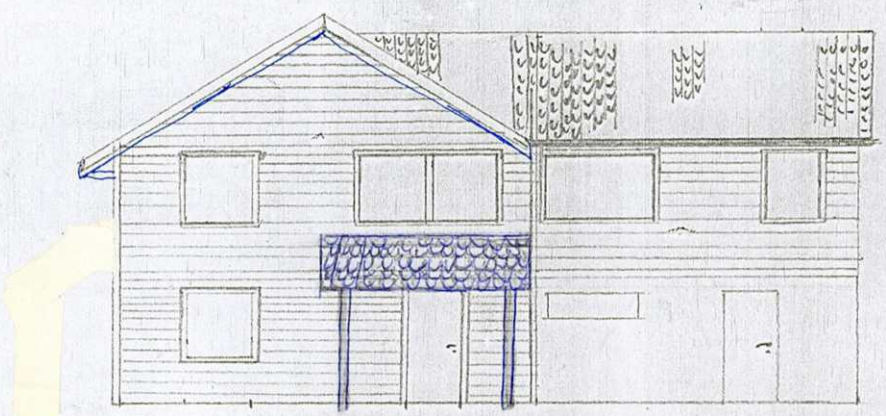
Snr. 943129

Gnr. 198, bnr. 124

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 943129 Dok nr.:
Mottatt dato: 16.01.97
Kontor/Saksbeh.: TS
Ordning:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen



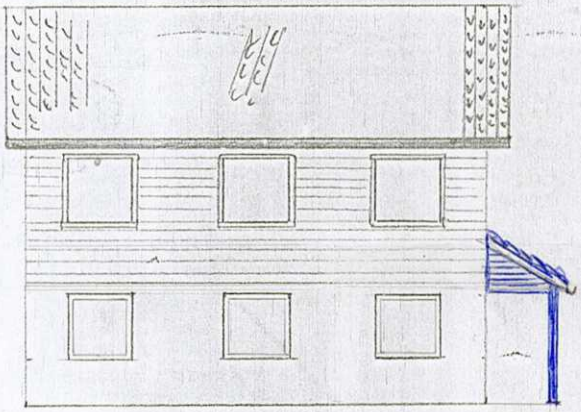
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mott 14. OKT. 1997
Saksnr. 9431299
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



1:100

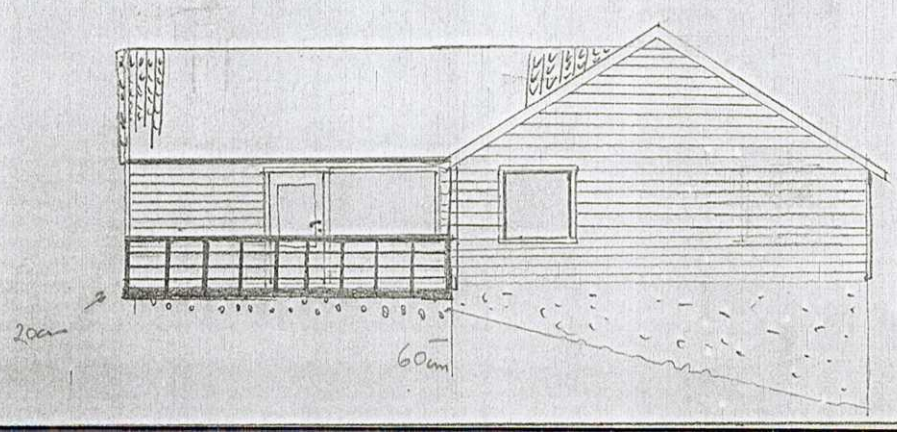
NORD - ØST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14. OKT. 1997
Saksnr. 943129
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



SYD - ØST

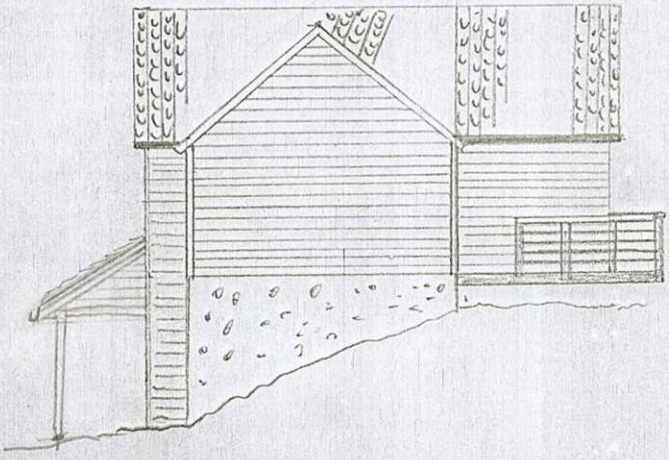
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14. OKT. 1997
Saksnr. 943129
Gjelder
Byggesaksavdelingen



1:100

SYD - VEST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 14. OKT. 1997
Saksnr. 943129
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



NORD - VEST

Hylkjevegen 124

Nabolaget Hylkje - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hordvik skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	6 min 3.3 km
Haukås skole (1-7 kl.) 233 elever, 17 klasser	7 min 4.1 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	10 min 6.4 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	15 min 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 8 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 9.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Spar Hylkje	10 min
Recharge Bunnpris Hordvik	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langamyrane Linje 36, 37, 300, 310	9 min 0.8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	19 min 16.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 19.8 km
Bergen Flesland	36 min

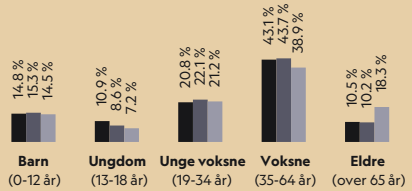
BARNEHAGER

Hylkje barnehage (0-5 år) 162 barn	8 min 0.6 km
Preg barnehager Hordvik (1-5 år) 62 barn	6 min 3.6 km
Breistein barnehage (0-5 år) 114 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Spar Hylkje	10 min
Kiwi Hylkje	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hylkje	1 412	541
Hylkje	2 760	1 151
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hylkjeflaten nærmiljøanlegg ballbin...	6 min
Hylkje	10 min
MOVA Hylkje	10 min
S-Camp Åsane	11 min

«Bare nye eneboliger med unge folk med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

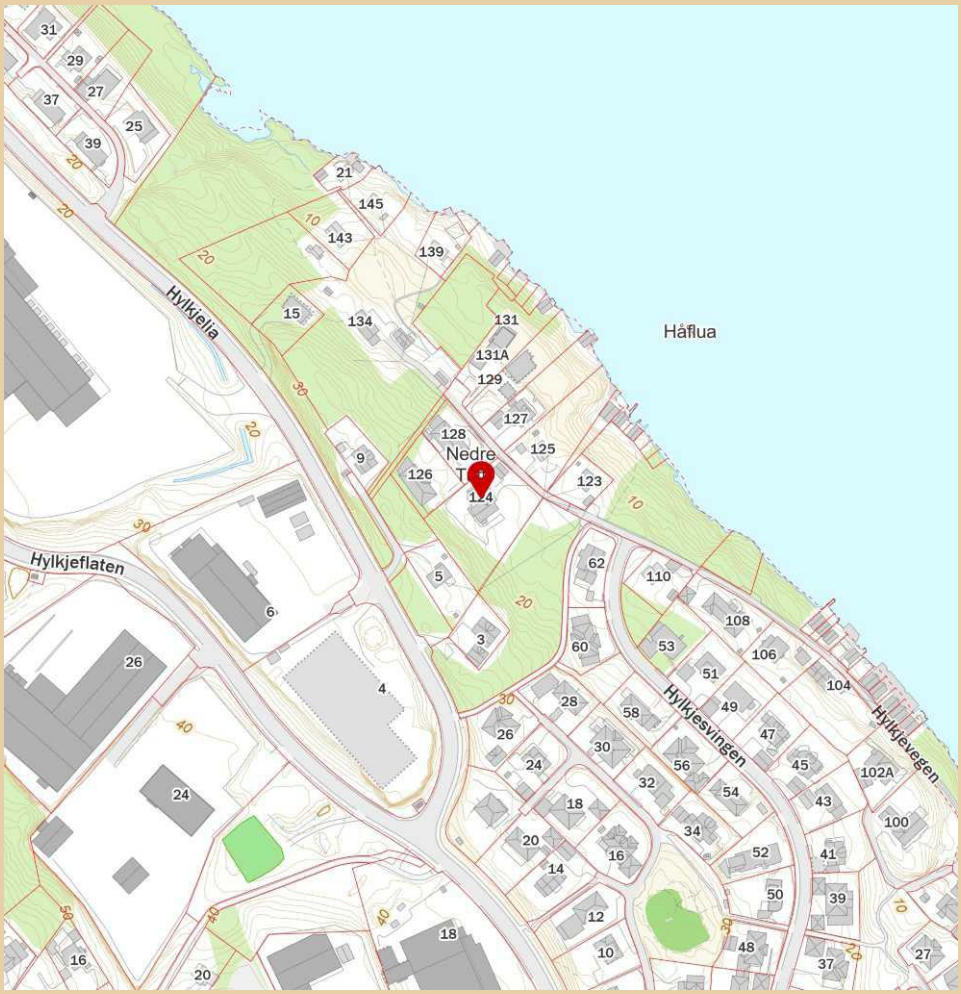
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hylkjevegen 124, 5109 Hylkje
Gnr. 198, Bnr. 124, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
195260120

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Hans Graedler

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 413 79 116

E-post: hans.graedler@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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