PRIVATMEGLEREN

STORHILDEREN 22

Vedlegg

Eiendomskart med grenser

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Byggtegninger

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Øygarden kommune

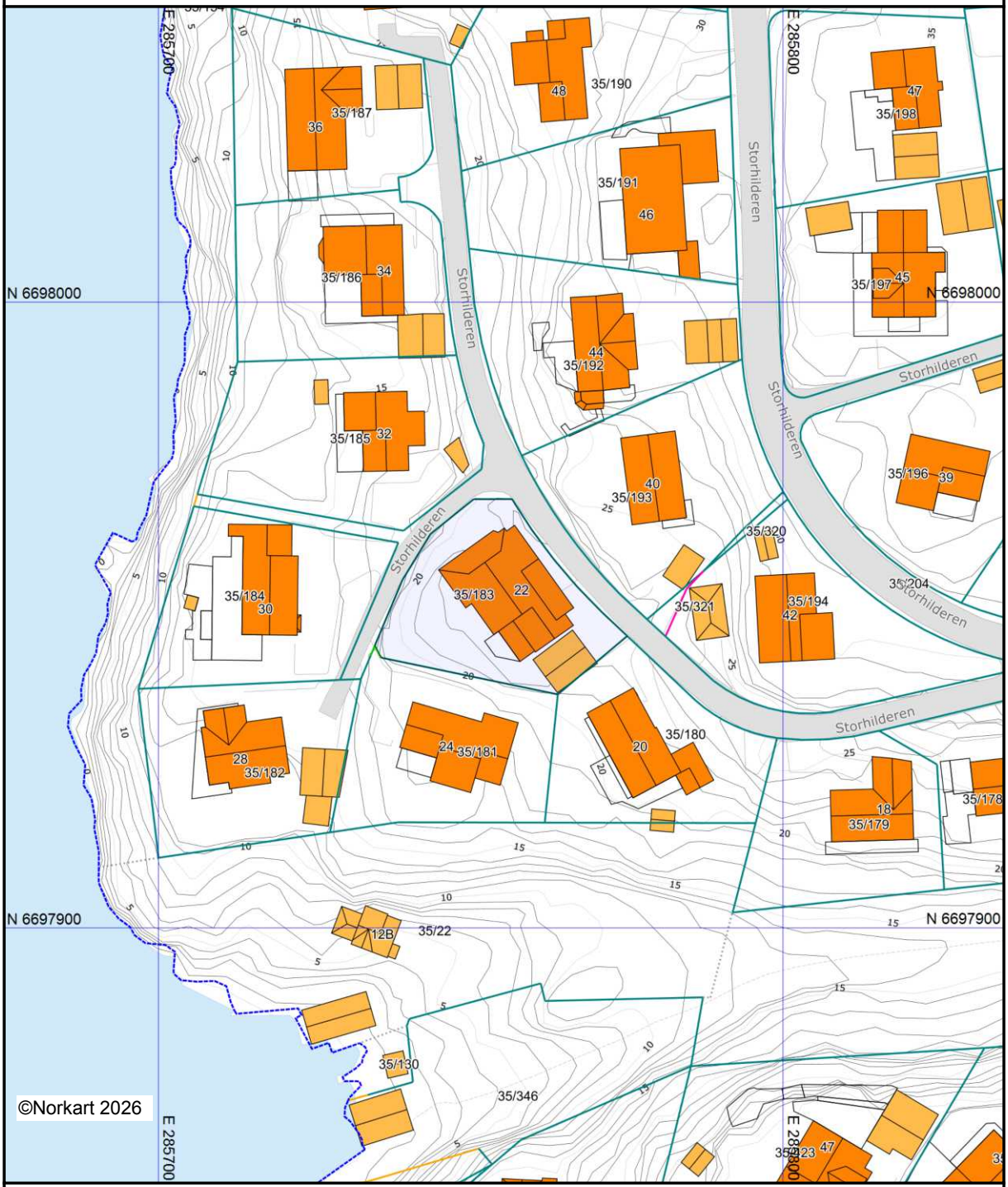
Grunnkart

Eiendom: 35/183
Adresse: Storhilderen 22
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

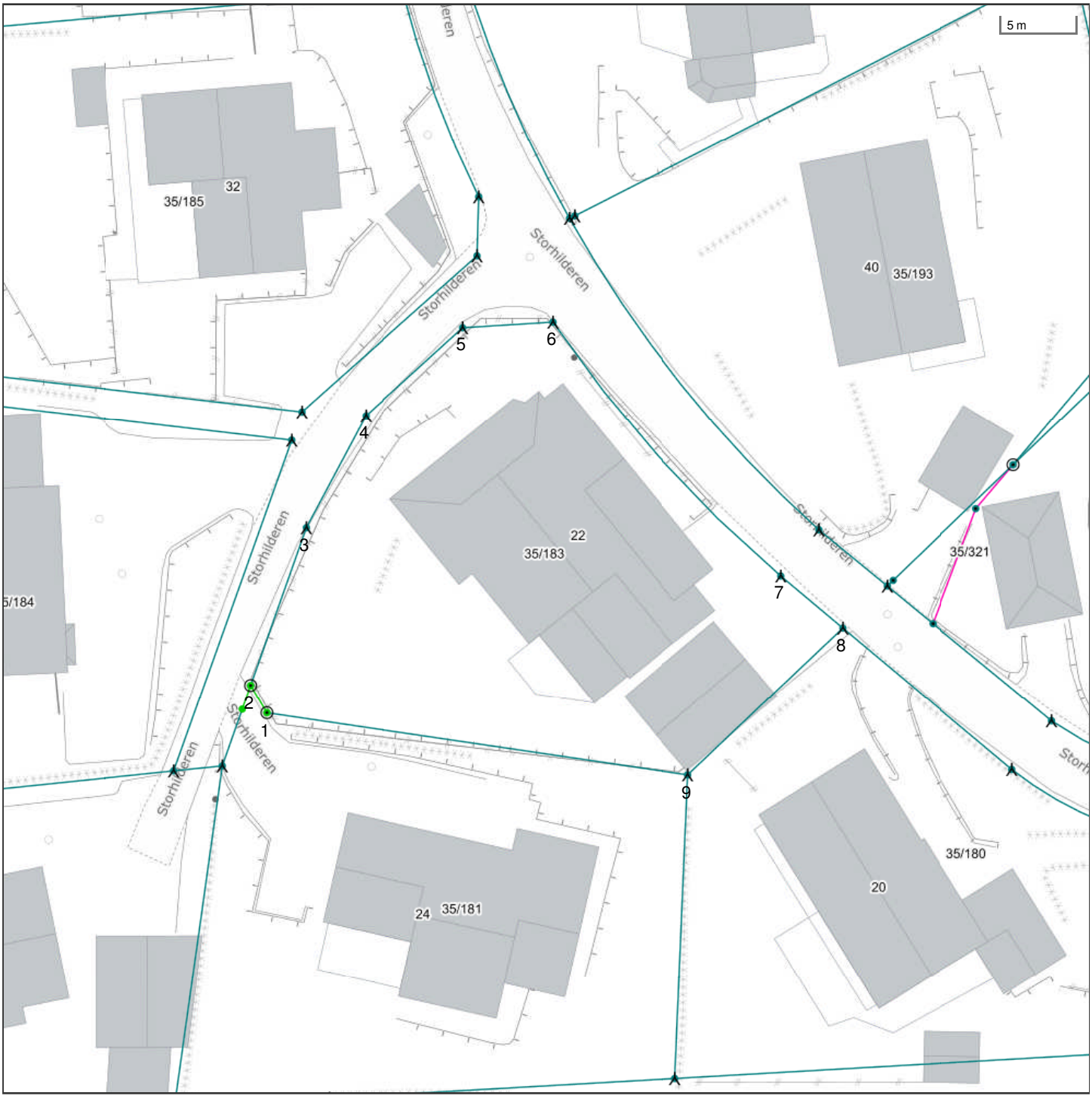
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 35/183//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

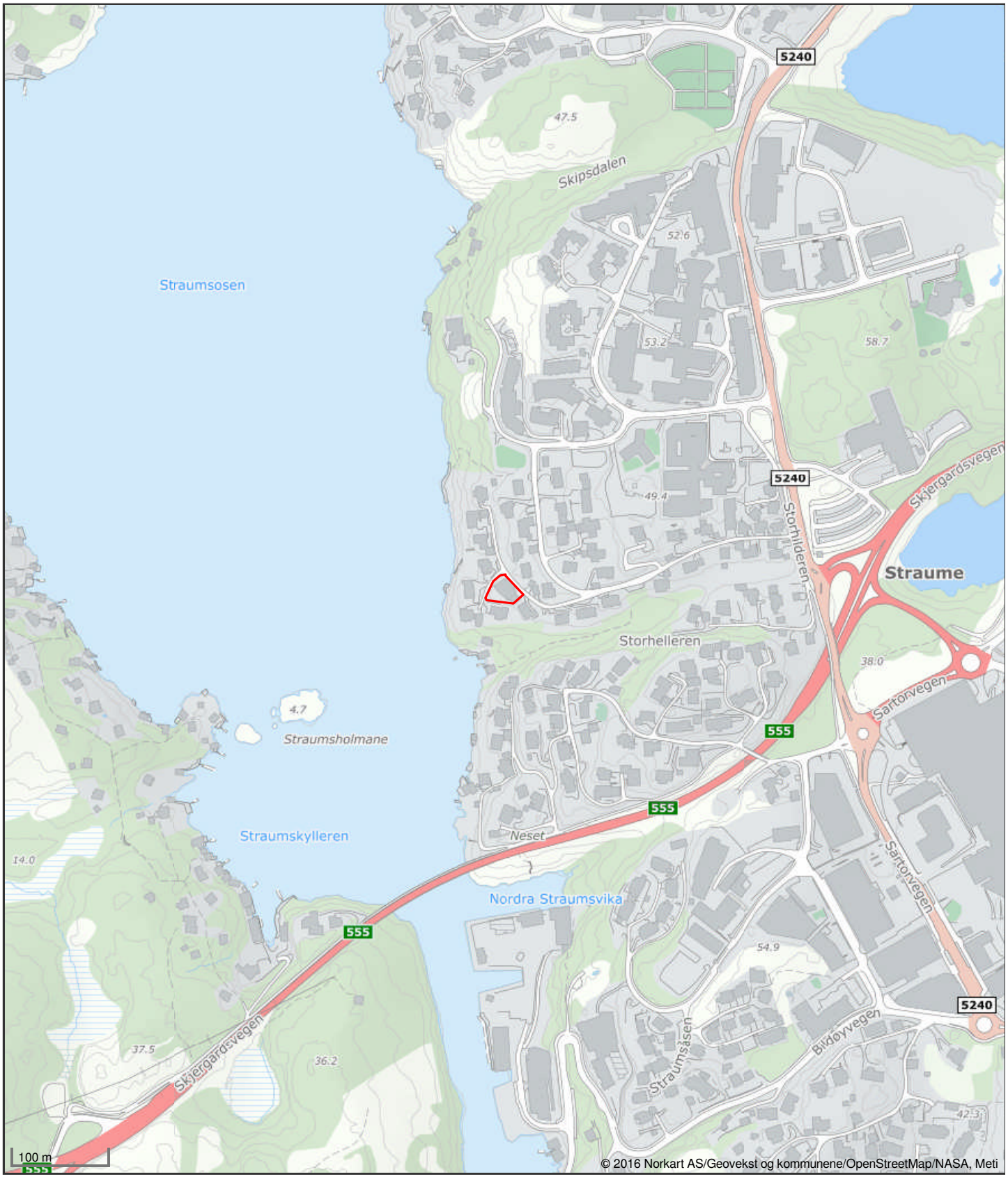
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	755,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6697953,15	**Øst**	285754,92	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6697943,17662034	285735,686585462	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,91	
2	6697945,112	285734,691	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,18	
3	6697955,57	285739,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,35	
4	6697962,93	285743,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,63	
5	6697968,5	285750,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,88	
6	6697968,52	285756,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,13	
7	6697950,4	285771,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,25	86,52
8	6697946,63	285775,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,50	
9	6697937,29	285763,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,51	

Utskriftsdato: 09.06.2026

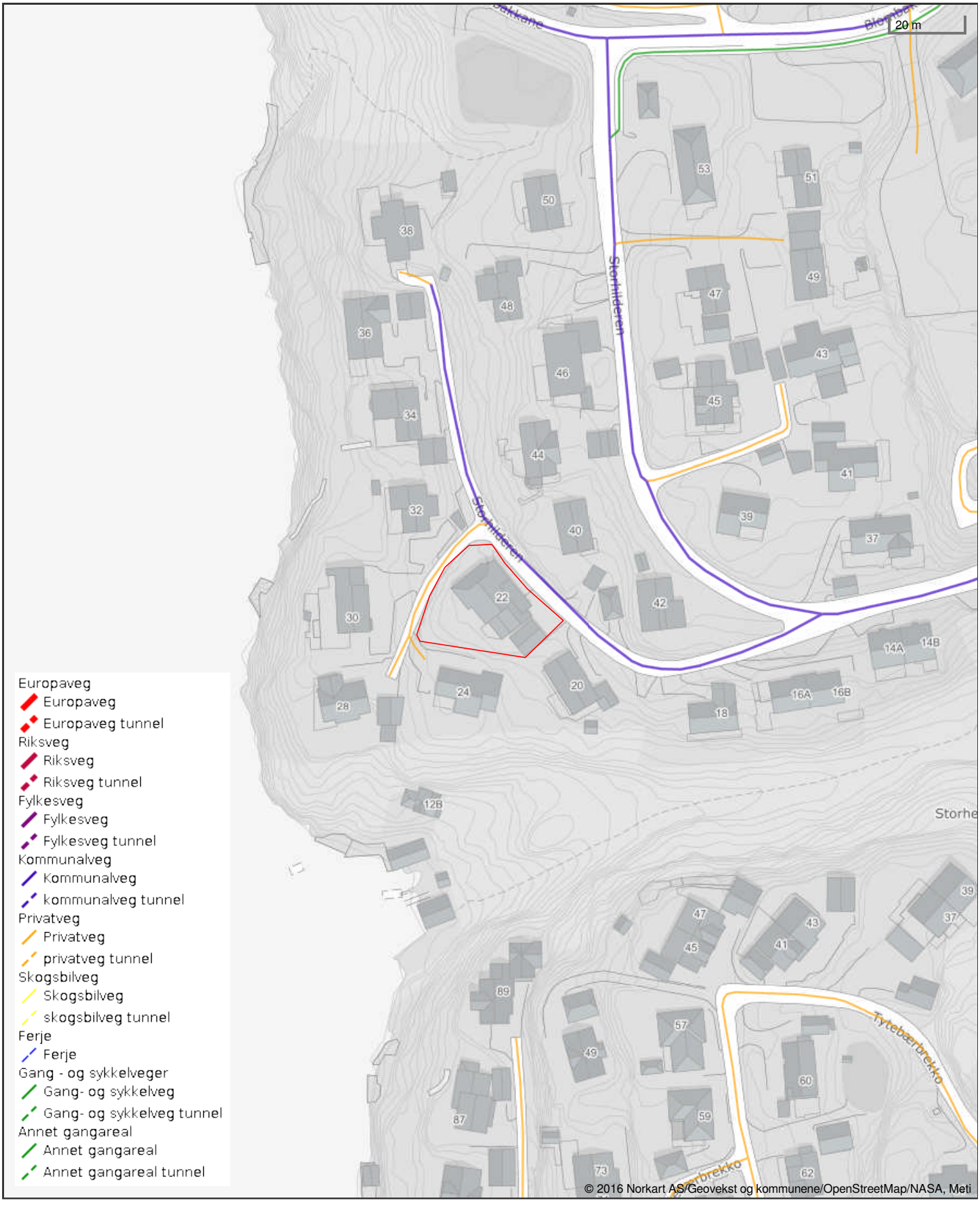
Oversiktskart for eiendom 4626 - 35/183//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 35/183//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nyeboliger Bergen	Oppdragsnr.	194260054
Addresse	Storhilderen 22		
Postnr.	5354	Sted	STRAUME
Selgers navn	Frank Karlsen		
Selgers navn	Vigdis Fjeldstad Karlsen		

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

Navn på fullmektig:

Dan Berven Karlsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1971

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

55

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
D B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3150623

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre bad tilknyttet største soverom.

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:

Bad ved inngangsparti er bygget helt nytt.

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:

Utførende firma dokumenterer sine ansvarsområder.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

VVS Paradis AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk utført av VVS Paradis AS

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:

Alt elektrisk på bad er utført av Fjell Elektro as. Varmekabler Spotter Kontakter

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:

Utførende firma dokumenterer sine ansvarsområder.

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:

VVS Paradis har laget rør i rør system på det ene badet.

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:

Utførende firma dokumenterer sine ansvarsområder.

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

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

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

Beskrivelse:

Skyvedør i stue med skifergulv er ikke helt tett ved regn og feil vindretning. Er under overbygg, men må nok skiftes snart.

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:

Gjort et forsøk på å tette den med nye fuger, men ikke regnet med riktig retning etter utført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bergen Bygg Team kun forsøkt med nye fuger og beslag er satt på tidligere (ukjent firma)

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Nytt badDeler av anlegget nytt med spotter, stikkontakter, brytere og varmekabler. En del nye lamper.

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:

Fjell Elektro AS dokumenterer sitt arbeid.

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?:

DLE i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen merknader

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

Beskriv:

Står en rustfri tank i kjeller som ble brukt til parafin.Den er ikke nedgravd.

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Boligsalgsrapport

Er forholdet utbedret?

Er rapport ifbm salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er midlertidig brukstillatelse fra byggeår og på tilbygg

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

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

Beskrivelse:

Sotra Sambandet bygges og det er boligutvikling på Straume / Lille Sotra

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Noen vinduer er moden for utskifting

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 15.06.2026

Signert av *Dan Berven Karlsen*

Initialer selger:
D B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Storhilderen 22 , 5354 STRAUME

BERGEN kommune

gnr. 35, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3225 **Eiendomsverdi ref nr:** BA1378

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1971.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.
Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig med god planløsning og med gjennomgående normal standard hvor det i 2026 ble gjennomført flere større oppgraderinger av overlater, bad, VVS og EL.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre.
Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

Enebolig - Byggeår: 1971

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv er belagt med 1-stavs parkett, skifer, heltregulv, linoleum og flis.
Innvendige vegger har malte overflater, panel, MDF-panel og baderomsplater.
Himlinger består av tak-ess/plater.

Innvendige dører:
Hvite massive dører innvendig i boligen.
Buet heltre dør til stue

VÅTROM Gå til side

Areal: 5 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2026
-Dokumentasjon foreligger fra VVS Paradis og Fjell Elektro As og Bergen Byggteam

Areal: 4,8 m²
Vaskerom med belegg på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke
Fuktsøk med protimeter ble utført i krypkjeller hvor sluk er ført gjennom. Uten funn av unormale verdier

Areal: 7,3 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil skap.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 1985
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Beskrivelse av eiendommen

Arbeider utført i 2026: Himling gipset og malt, baderomsinnredning med servant skiftet og fliser malt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i granitt med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
Rekvirenten opplyser om at det er gulvvarme på badene, kjøkken, nedre stue, og entre.

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran er registrert i krypkjeller
Lokalt er det vannrør i rør i rør
Avløpsrør er registrert som plast.
Lufting av avløpsanlegget er ført over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i tilbygg, avtrekk fra kjøkkenventilator og for øvrig naturlig ventilasjon.

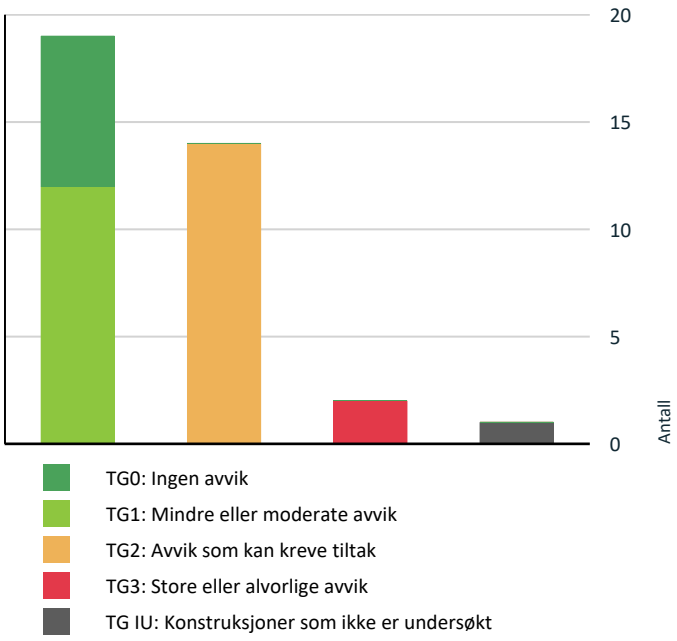
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

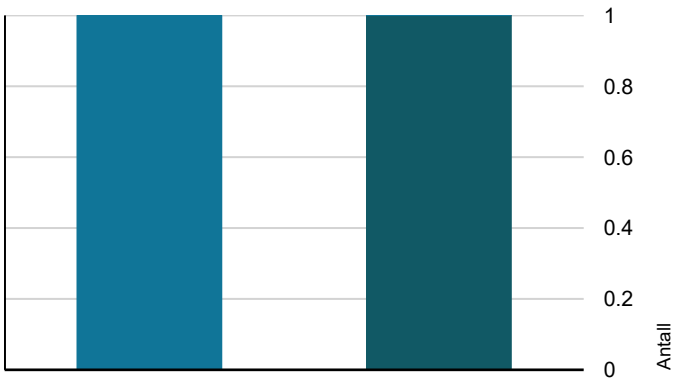
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med aluminiumstakplater. Eier opplyste på befaringsdagen at yttertekkingen er fra ca. 2005

Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er yttertekking kun inspisert visuelt fra bakkenivå og/eller øvrige tilgjengelige kontrollpunkter på befaringsdagen. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak og sikker tilkomst, eksempelvis lift, stillas eller annet fallsikringsutstyr. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra tilgjengelige observasjonspunkter. Eventuelle skjulte feil, skader, slitasje eller svakheter som ikke var synlige fra disse kontrollpunktene inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Undertak, lekter og innfesting/festemidler er ikke kontrollert. Dersom det er behov for en mer fullstendig vurdering av takets tekniske tilstand, anbefales egen takbesiktigelse med sikker tilkomst.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av alder på yttertekkingen, begrenset kontroll fra bakkenivå og at undertak, lekter og innfesting/festemidler ikke er kontrollert. Yttertekkingen er opplyst å være fra ca. 2005, og har dermed oppnådd en alder hvor det må forventes økt behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Det ble ikke registrert tydelige synlige skader fra tilgjengelige observasjonspunkter, men vurderingen er begrenset som følge av manglende nærkontroll på takflaten. Skjulte avvik ved tekking, overganger, innfesting og undertak kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av yttertekking, beslag, overganger, gjennomføringer, takrenner og nedløp. Ved behov for en mer fullstendig vurdering av takets tekniske tilstand anbefales egen takbesiktigelse med sikker tilkomst.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i plast og aluminium. Det er registrert at taket ikke har snøfangere.

Tilstandsrapport

Det er opplyst/registrert at bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, og bør sees i sammenheng med øvrige vurderinger av drenering og terrengforhold.

Det er også registrert at taket mangler snøfangere. Det er ikke lagt til grunn at snøfangere var krav på opprinnelig byggemeldingstidspunkt. Forholdet kan likevel ha betydning for personsikkerhet der snø eller is kan gli ned mot inngangsparti, gangarealer eller andre arealer der personer oppholder seg.

TG2 er satt på bakgrunn av mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur, samt manglende snøfangere på hele eller deler av taket der dette kan ha betydning for sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmur og fundamenter. Løsning må tilpasses terreng og eksisterende overvannshåndtering. Videre kontroll av funksjon anbefales etter utført tiltak.

Behov for snøfangere bør vurderes ut fra takform, snølast og bruk av arealer under takfall. Snøfangere bør monteres der snø- eller isnedfall kan utgjøre fare for personer eller skade på konstruksjoner/utstyr. Det er ikke krav om å oppgradere snøfangere til dagens krav dersom dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning. Det er gavl/fasadedel i teglstein.

Kontrollen er utført som visuell kontroll av tilgjengelige utvendige flater, supplert med lokal stikktaking der dette var tilgjengelig. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Skjulte deler av ytterveggene er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert lokalt lite/mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er videre registrert slitasje på kledning/vindskier, lokale råteskader i kledning/vindskier og flassing i tegl. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller deformasjoner i veggkonstruksjonen.

Mangelfull lufting og lokale skader/slitasje kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og medføre risiko for videre fuktbelastning og nedbrytning i utsatte partier dersom forholdene ikke følges opp.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokalt mangelfull lufting, lokale råteskader/slitasje i kledning/vindskier og flassing i tegl, som samlet tilsier behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen der lufting er mangelfull. Skadet eller råteskadet kledning/vindskier bør kontrolleres nærmere og utbedres eller skiftes lokalt. Flassing i tegl bør vurderes og utbedres med egnet vedlikehold/overflatebehandling der dette er relevant.

Videre normalt vedlikehold av utvendige overflater må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med sutak, sperrer og W-takstoler. Konstruksjonen er isolert mot beboelse.

Kontrollen er utført som innvendig visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft/takkonstruksjon. Registrerte fuktmerker er kontrollert med Protimeter uten funn av unormale fuktverdier på kontrollerte punkter.

Kontrollomfanget var begrenset av lagrede eiendeler, og deler av konstruksjonen er ikke kontrollert. Tilbygg er ikke kontrollert. Dokumentasjon på oppbygging/utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktmerker/fuktskjolder i takkonstruksjonen. Fuktmerkene er kontrollert med Protimeter på tilgjengelige kontrollpunkter, uten funn av unormale fuktverdier.

Kontrollomfanget var begrenset av lagrede eiendeler, og deler av konstruksjonen, herunder tilbygg, er ikke kontrollert. Dokumentasjon på oppbygging/utførelse er ikke fremlagt. I eldre takkonstruksjoner må det påregnes risiko for luft-/damplekkasjer mot kald sone, og skjulte forhold i ikke kontrollerte deler kan ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktmerker/fuktskjolder, begrenset kontrollmulighet og manglende dokumentasjon på oppbygging, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier på kontrollerte punkter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, særlig i områder med registrerte fuktmerker og i overganger/gjennomføringer mot kald sone. Lagrede eiendeler bør flyttes slik at en mer fullstendig kontroll kan gjennomføres.

Dersom det oppstår nye fuktmerker, lukt, misfarging eller andre symptomer, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. For tilbygg og ikke kontrollerte deler anbefales nærmere kontroll dersom teknisk tilstand skal avklares.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, hovedsakelig fra 1986 og 1990-tallet. Enkelte glass er opplyst/registrert lokalt skiftet. Det er også blyinnfattet glass i malt trekarm.

Det er foretatt tilfeldig funksjonskontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon var tilfredsstillende på kontrollerte vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har alder fra hovedsakelig 1986 og 1990-tallet. Det er ikke observert punkterte glass på befaringsdagen, og tilfeldig funksjonskontroll viste tilfredsstillende funksjon på kontrollerte vinduer. Lokal råte er registrert.

Eldre isolerglass og trekarmer har begrenset gjenværende forventet brukstid, og risikoen for punktering av glass, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov øker med alder.

TG2 er satt på bakgrunn av vinduenes alder og begrenset gjenværende forventet brukstid, selv om det ikke ble registrert konkrete funksjonsfeil eller punkterte glass ved kontrollen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av vinduer må påregnes. Punkterte glass, svekket tetting, råte eller funksjonsfeil bør utbedres/skiftes ved behov. Utskiftning av eldre vinduer må påregnes på sikt ut fra alder, tilstand og ønsket standard.





TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm, opplyst/registrert fra 2009, plassert i stue.

Det er foretatt tilfeldig funksjonskontroll av åpne- og lukkemekanisme. Det er ikke opplyst eller registrert avvik ved kontrollen.

TG1 er satt på bakgrunn av alder, registrert utførelse og tilfeldig funksjonskontroll uten registrerte avvik.

Årstall: 2009

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Hvit glatt ytterdør med 2-lags glass. Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm. Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm, opplyst/registrert fra 1985. Panelt boddør i kjeller.

Det er registrert utvendig slitasje, lokale råteskader og at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er registrert utvendig slitasje på flere dører, lokale råteskader og at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Forholdene gjelder blant annet skyvedør/balkongdør i malte trekarmer og panelt boddør i kjeller.

Slitasje og lokale råteskader kan gi økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre nedbrytning dersom forholdene ikke følges opp. Dør som er vanskelig å åpne/lukke kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller bevegelse i karm/dørblad.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert funksjonsavvik, utvendig slitasje og lokale råteskader på dører.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør som er vanskelig å åpne/lukke bør justeres og kontrolleres nærmere. Skadet eller råteskadet treverk bør utbedres lokalt, eventuelt skiftes dersom skadeomfanget tilsier dette. Videre vedlikehold av overflater og utsatte detaljer må påregnes.

Enkelte dører kan på sikt måtte skiftes ut avhengig av skadeomfang, funksjon og ønsket standard.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 30 m² oppført i trevirke. Søyler står i terreng. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er registrert at søyler står i terreng. Treverk/søyler med terrengkontakt har økt fuktbelastning og større risiko for skjulte råte-/nedbrytningsskader over tid. Det er ikke registrert råteskader i konstruksjon eller rekkverk i de kontrollerte områdene, men kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. TG2 er satt på bakgrunn av oppbygging med søyler i terreng, som gir økt risiko for skjulte skader og behov for oppfølging/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere og holdes under jevnlig ettersyn, særlig søyler og treverk med terrengkontakt. Treverk bør sikres mot fukt, råte, sopp og skadedyr, og skadde/svekkede deler må utbedres eller skiftes ved behov. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse på ca. 29 m² oppført i trevirke. Alder er ikke opplyst. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlige tegn til utettheter, råteskader i konstruksjon/rekkverk eller andre avvik utover normal slitasjegrad på kontrollerte deler. TG1 er satt på

Tilstandsrapport

bakgrunn av at det ikke er registrert funksjonssvikt, skader eller avvik ved visuell kontroll av tilgjengelige deler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med 1-stavs parkett, skifer, heltregulv, flis og linoleum.
Innvendige vegger har malte overflater, panel, MDF-panel og baderomsplater.
Himlinger består av tak-ess/plater.

Følgende overflater ble utbedret i 2026:

Inngang:
Ny himling
Påstøp med nye varmekabler
Ny flis 60x60

Gang ved soverom og bad:
Ny parkett
Nytt himling
Nye gipsvegger

Soverom 1:
Sparklet og malt
Nytt gulv

Soverom 2:
Sparklet og malt
Nytt gulv

Soverom 3:
Sparklet og malt
Nytt gulv

Kjøkken:
Nymalt
Nye fliser gulv

Inngang 2:
Malt

Soverom 4 master :
Malt og sparklet vegger og tak

Stue øverst:
Gipset alle vegger
Malt alle flater

Stue nede:
Malt over brystningspanel.

Våtrom vurderes i egne punkter. Det er normalt med enkelte innfestinger og merker etter bilder, TV eller lignende; dette vurderes som normal bruksslitasje med mindre særskilte skader er registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen. Ca 18 mm

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gruepeis i stue.

Pipe og ildsted er visuelt kontrollert i tilgjengelige deler på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted. Det presiseres at full tilstandsvurdering og brukssikkerhet for pipe og ildsted må vurderes av feier/fagkyndig kontroll der dette er aktuelt. TG1 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert synlige avvik ved tilgjengelige deler, og at det ikke er opplyst om kjente merknader fra feier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng/veggkonstruksjoner mot grunn er registrert med byggeår 1971. Punktet må sees i sammenheng med drenering og øvrige konstruksjoner mot terreng. Det er utført hulltaking med fuktmåling på utfôret/påfôret vegg mot grunn, uten registrerte unormale fuktverdier. Måleverdi i vektprosent er ikke angitt i IVIT/notatet. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling i ett tilfeldig kontrollpunkt ikke kan garantere for at det ikke forekommer fukt, skader eller svikt andre steder i lukkede konstruksjoner mot grunn. Ved måling i trevirke anses under 16 % som normalt/tørt, 16-20 % som risikosone for fukt-/råteskader, og over 20 % som fuktig med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng og konstruksjoner mot grunn har generelt høyere fuktbelastning og skadefrekvens enn konstruksjoner over terreng. Det er ikke registrert unormale fuktverdier ved utført hulltaking/fuktmåling, og det er ikke registrert synlige fukt-/råteskader i treverk i kontrollerte områder. Konstruksjonen er likevel fra 1971, og kontrollen er begrenset til tilgjengelige/synlige deler og ett kontrollpunkt i lukket konstruksjon. TG2 er satt på bakgrunn av alder, konstruksjon mot terreng og begrenset kontrollmulighet, som samlet gir økt risiko for skjulte fukt-/råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rom under terreng bør holdes under jevnlig oppsyn, og konstruksjoner mot terreng bør kontrolleres nærmere dersom det oppstår lukt, misfarging, forhøyede fuktverdier eller andre tegn til fukt. Ventilasjon/luftutskifting, overflater og eventuelle påførede konstruksjoner bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og øvrige konstruksjoner mot grunn. Ved ombygging/oppussing bør skjulte konstruksjoner kontrolleres nærmere og fuktsikring vurderes.

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Krypkjeller under boligen. Konstruksjonen er registrert med byggeår 1971 og er visuelt kontrollert fra tilgjengelige/innsynbare områder på befaringsdagen. Kontroll av krypkjeller er begrenset av tilkomst, siktforhold og at deler av konstruksjonen er skjult/lukket.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjeller er en fuktutsatt konstruksjonstype med høyere skadefrekvens enn konstruksjoner over terreng. Det ble ikke registrert alvorlig avvik via en begrenset kontroll av krypkjelleren, men konstruksjonens alder, beliggenhet mot terreng og begrensede kontrollmuligheter gir en uavklart situasjon med skadepotensial over tid. TG2 er satt på bakgrunn av alder, konstruksjonstype og begrenset kontrollmulighet i krypkjeller, som samlet gir økt risiko for skjulte fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Krypkjelleren bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig med hensyn til fukt, lukt, ventilasjon/luftutskifting og tegn til sopp-/råteskader. Ved endringer, lukt, misfarging eller mistanke om fukt bør det utføres nærmere kontroll med fuktmålinger og vurdering av fagkyndig. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, terrengfall og øvrige konstruksjoner mot grunn.

Tilstandsrapport









TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Hvite massive dører innvendig i boligen.
Buet heltre dør til stue

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: 5 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2026
-Dokumentasjon foreligger fra VVS Paradis og Fjell Elektro As og Bergen Byggteam

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyoppusset og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det foreligger garanti og reklamasjonsrett på badet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige vegger uten funn av unormale verdier. TG er satt på bakgrunn av resultat fra fuktsøk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 4,8 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

TG3 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje, svakt avtrekk/ventilasjon, manglende dokumentasjon på utførelse og tettesjikt, samt registrert motfall på gulv. Forholdene innebærer vesentlige avvik ved våtrommets funksjon, der vann ikke i tilstrekkelig grad ledes til sluk, og det foreligger økt risiko for fuktbelastning og følgeskader ved videre bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det må påregnes oppgradering av våtrommet. Før videre bruk bør avtrekk/ventilasjon utbedres, og gulvets fallforhold, sluk, membran/tettesjikt og gjennomføringer bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson. Ved videre bruk anbefales det å begrense direkte vannbelastning på gulvflater med motfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk med protimeter ble utført i krypkjeller hvor sluk er ført gjennom. Uten funn av unormale verdier

1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 7,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar m/dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil skap.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 1985
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Arbeider utført i 2026: Himling gipset og malt, baderomsinnredning med servant skiftet og fliser malt.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er et eldre våtrom fra 1985. Dokumentasjon på utførelse, membran/tettesjikt og sluktilkobling er ikke fremlagt. Det er registrert avvik ved fallforhold. Alder og manglende dokumentasjon innebærer at fuktsikkerhet, tettesjikt og skjulte konstruksjoner har usikker gjenværende brukstid. TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon, registrert fallavvik og støpejernssluk, samt at våtrommet vurderes å ha behov for omfattende oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes samlet. Ved oppgradering bør overflater, sluk, membran/tettesjikt, sluktilkobling, røropplegg og installasjoner kontrolleres og fornyes der dette er nødvendig, og utførelsen bør dokumenteres. Inntil oppgradering utføres bør rommet brukes med forsiktighet og holdes under jevnlig oppsyn, særlig ved bruk av vann og ved tegn til fukt, lekkasje eller videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



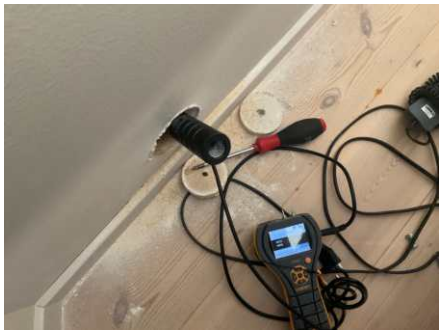
1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i granitt med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

Tilstandsrapport

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Nye flis på gulv i 2026, led downlights montert og bryter og stikk skiftet i 2026 av Fjell Elektro As

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er registrert som kobberrør. Stoppekran er registrert i krypkjeller mot sør. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler på befaringsdagen. Store deler av vannledningsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert. Det er ikke utført rørfaglig kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vannledningsanlegget er i hovedsak fra byggeår/eldre utførelse og store deler av anlegget er skjult. Det er ikke registrert manglende tilgjengelig stoppekran eller ufagmessig utførelse i synlige deler i foreliggende punkt. Alder og skjult anlegg gir likevel usikkerhet om tilstand og gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder, materialtype og begrenset kontrollmulighet for skjulte vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Synlige vannledninger og stoppekran bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller ved oppgradering/ombygging bør anlegget kontrolleres nærmere av rørlegger, og skjulte/eldre rør bør vurderes for utskifting. Forholdet bør sees i sammenheng med alder og øvrige VVS-installasjoner.

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør på nyoppusset bad fra 2026 med fordelerskap montert på badet.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er registrert som plast.
Lufting av avløpsanlegget er ført over tak.

Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler på befaringsdagen. Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert. Det er ikke utført rørfaglig kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegget er i hovedsak skjult, og tilstand kan derfor ikke vurderes fullstendig uten nærmere rørfaglig kontroll. Det er ikke registrert manglende lufting, manglende stakemuligheter, unormale luktforhold eller ufagmessig utførelse i synlige deler i foreliggende punkt. Alder og skjult anlegg gir likevel usikkerhet om tilstand og gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder og begrenset kontrollmulighet for skjulte avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Synlige avløpsrør bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til lekkasje, lukt, tilbakeslag, redusert avrenning eller ved oppgradering/ombygging bør anlegget kontrolleres nærmere av rørlegger, eventuelt med kamerakontroll der dette er hensiktsmessig. Eldre/skjulte rør bør vurderes for utskifting ved større arbeider.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i tilbygg, avtrekk fra kjøkkenventilator og for øvrig naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Det er ikke registrert store avvik på ventilasjonsløsningen i forhold til byggets oppføringstidspunkt eller andre avvik utover normal slitasjegrad i foreliggende punkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på 198L med ukjent alder er montert i bod



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 er registrert med automatsikringer, jordfeilbryter/jordfeilautomater, overspenningsvern og enkelte skrusikringer.

Stikk, brytere og ledningsnett skiftet i halve boligen, (ente, gang, 3 soverom, bad og en stue) arbeider utført av Fjell elektro As

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Montert Pledj styring av strøm i store deler av huset iflg eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt boligen er registrert med alder fra byggeår 1971. Drenering og drenerende masser ligger skjult under terreng og er ikke kontrollert direkte. Vurderingen er begrenset til alder, synlige terrengforhold og eventuelle synlige indikasjoner på befaringsdagen. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, krypkjeller og vegger mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for drenering er overskredet. Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner, og faktisk teknisk tilstand kan derfor ikke fastslås uten nærmere kontroll/avdekking. Det er ikke lagt til grunn at utvendig fuktsikring mangler, men alder gir økt usikkerhet om funksjon og gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder fra 1971, skjult utførelse under terreng og begrenset kontrollmulighet, sett i sammenheng med rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller endret bruk av rom under terreng/krypkjeller. Ved fuktindikasjoner, terrengarbeider eller større oppgraderinger bør drenering og utvendig fuktsikring kontrolleres nærmere, og redrenering/oppgradering må vurderes. Tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong-/murkonstruksjoner

Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert på befaringsdagen. Fundamenter og konstruksjoner under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep, og vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur/ringmur har begrenset kontrollgrunnlag, da deler av ringmur i bod ikke lot seg kontrollere fullt ut samt at ikke hele krypkjeller ble kontrollert. Begrenset tilgang medfører at skjulte eller lokale forhold i den delen som ikke var tilgjengelig ikke kan utelukkes. Forholdet vurderes som et begrenset kontrollavvik, og ikke som en påvist skade eller funksjonssvikt. Deler av ringmur i bod har ikke understøtte. Ukjent om eldre ringmur har bæring etter at nytt tilbygg ble oppført

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll av deler av ringmur/grunnmur i bod og krypkjeller, samt at skjulte forhold i ikke tilgjengelige deler ikke kan utelukkes.ikke understøtte på deler av eldre ringmur

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ringmur/grunnmur bør holdes under normalt tilsyn, og eventuelle riss, fuktmerker eller endringer bør følges opp ved senere vedlikehold eller oppussing.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank/parafintank er registrert i kjeller. Tanken er beskrevet som rusfrittstål tank og opplyst som tømt. Alder er registrert fra byggeår 1971. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rengjøring, sanering eller fjerning.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tanken er en eldre aluminiumstank fra 1971 og er opplyst som tømt, men dokumentasjon på rengjøring, sanering eller annen forskriftsmessig håndtering er ikke fremlagt. Det er ikke lagt til grunn at tanken er i bruk, og manglende lekkasjesikring for tank i bruk er derfor ikke valgt som avvik. TG2 er satt på bakgrunn av alder, materiale og manglende dokumentasjon på endelig håndtering av tanken.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Dokumentasjon på tømming, rengjøring, sanering eller fjerning bør innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør tanken og tilhørende røropplegg vurderes fjernet/sanert av fagkyndig foretak i samsvar med gjeldende krav. Eventuell videre oppfølging må avklares mot kommunen/forurensningsmyndighet der dette er relevant.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS M.V.):
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tilleggsbygg, herunder garasje og eventuelle andre frittstående konstruksjoner som uthus og boder, ikke er omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Bygningene er ikke vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-3 eller NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Slike bygg er ikke inkludert i rekvirert oppdrag, og det er dermed ikke gjennomført noen teknisk analyse, verken av bygningsmessig tilstand, konstruksjon, overflater eller tekniske installasjoner.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

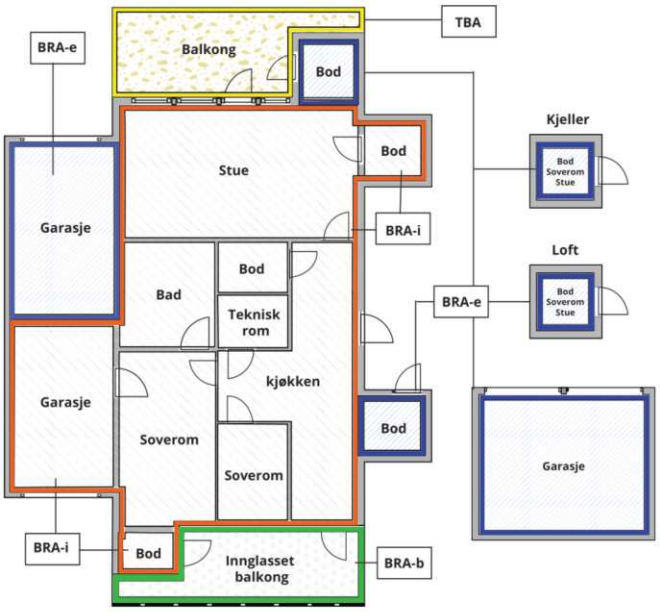
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller		8		8	
1.etasje	186			186	
Loft					
SUM	**186**	**8**			
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1.etasje	Entré, hall, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, peisstue, gang, entré 2, vaskerom, soverom 4, bad 2		
Loft			

Kommentar

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

Kjeller:

Bod ca 7,8 m²

Takhøyde i peisestuen er 2,31m og takhøyde i stuen er 2,78m

Entre 6,1 m²
Hall 11,8 m²
Soverom 10,1 m²
Bad 5m²
Soverom 7,2 m²
Soverom 11,3 m²
Kjøkken 16,9m2
Gang 2,8 m²
Entre 2,9 m²
Vaskerom 4,8 m²
Soverom 20,1 m²
Bad 7,3 m²
Stue 31 m²
Peisstue 39,1m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråtak, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Dan Berven Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	35	183		0	756 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Storhilderen 22, 5354 STRAUME

Hjemmelshaver
Frank Karlsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	
3	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova og gjeldende metode for tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens og standardens minimumsomfang, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten.

Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat.

Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten, slik dette er beskrevet i rapportens forutsetninger.

Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift/standard eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført.

Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapporten. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens mandat og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette.

I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er bygningssakkyndiges ansvar begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Rapporten kan ikke brukes som grunnlag for krav eller regress mot bygningssakkyndig for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer, eller forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Bygningssakkyndig hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger som treffes på grunnlag av forhold som ligger utenfor rapportens mandat og kontrollomfang. Denne begrensningen gjelder ikke der annet følger av ufravikelig lovgivning, eller ved forsett eller grov uaktsomhet.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

Forutsetninger

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent

Forutsetninger

matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

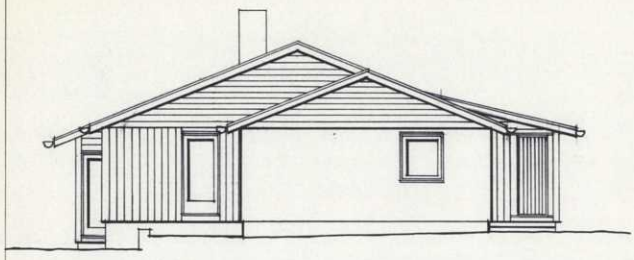
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

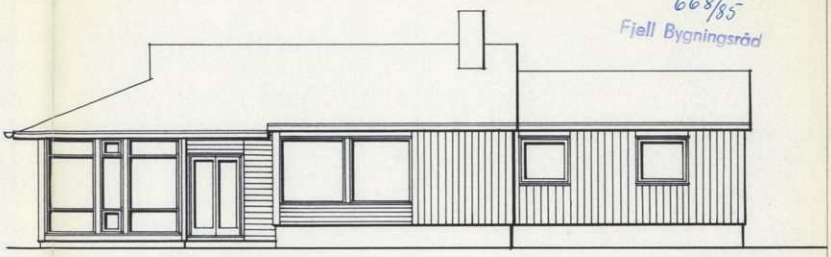
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

MERK;
Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.
Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.
Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.
Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.
Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.
Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

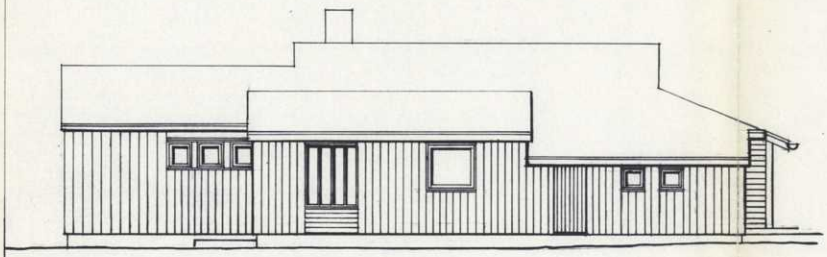
Godkjent
668/85
Fjell Bygningsråd



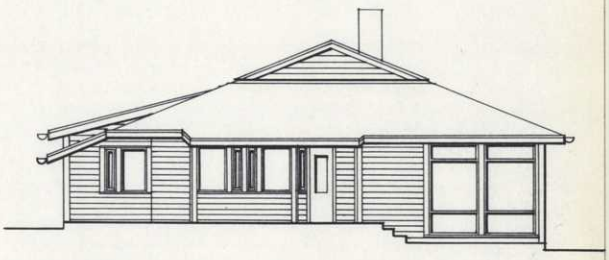
söröst



sörvest



nordöst

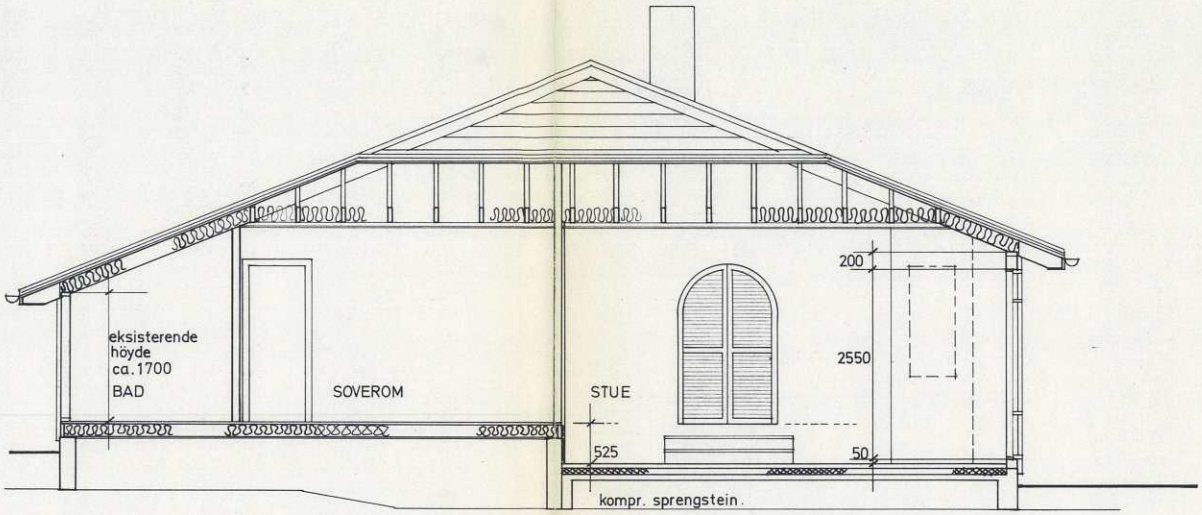


nordvest

BYGNINGSSJEFEN
I FJELL

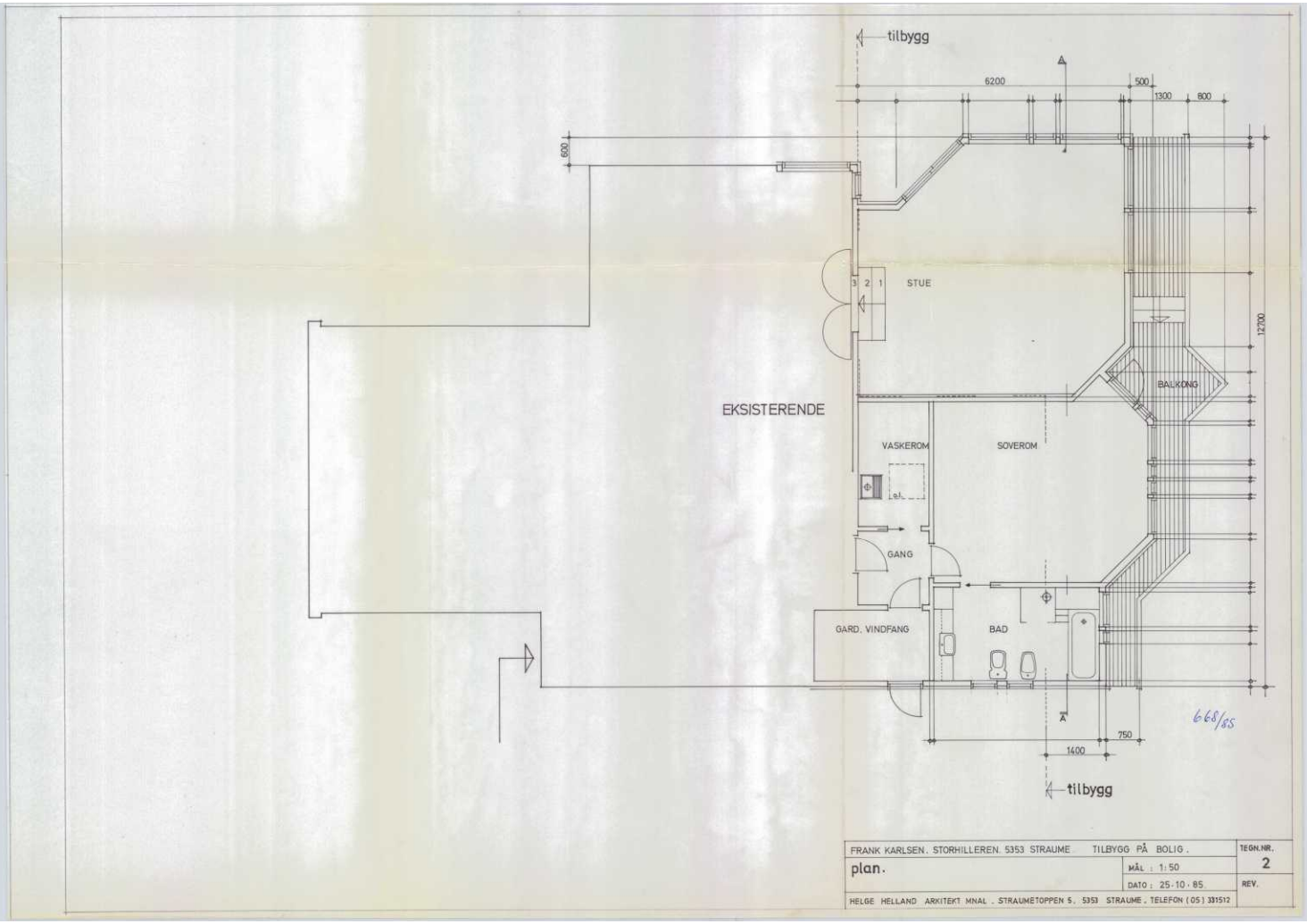
FRANK KARLSEN . STORHILLEREN. 5353 STRAUME . TILBYGG PÅ BOLIG .		TEGN.NR.
fasader	MÅL : 1:100	4
	DATO : 25 · 10 · 85	REV.
HELGE HELLAND ARKITEKT MNAL . STRAUMETOPPEN 5. 5353 STRAUME . TELEFON (05) 331512		

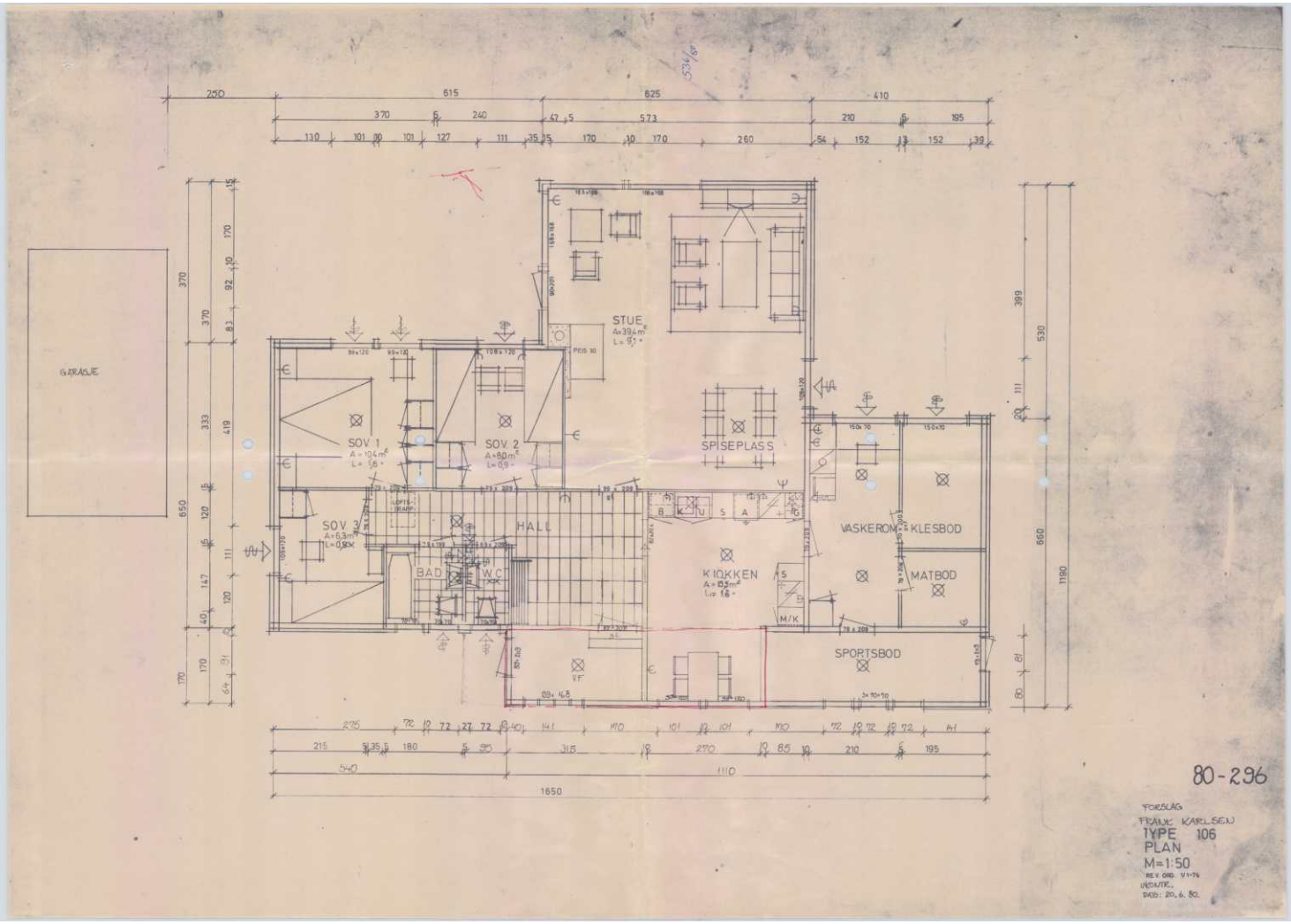
668/85

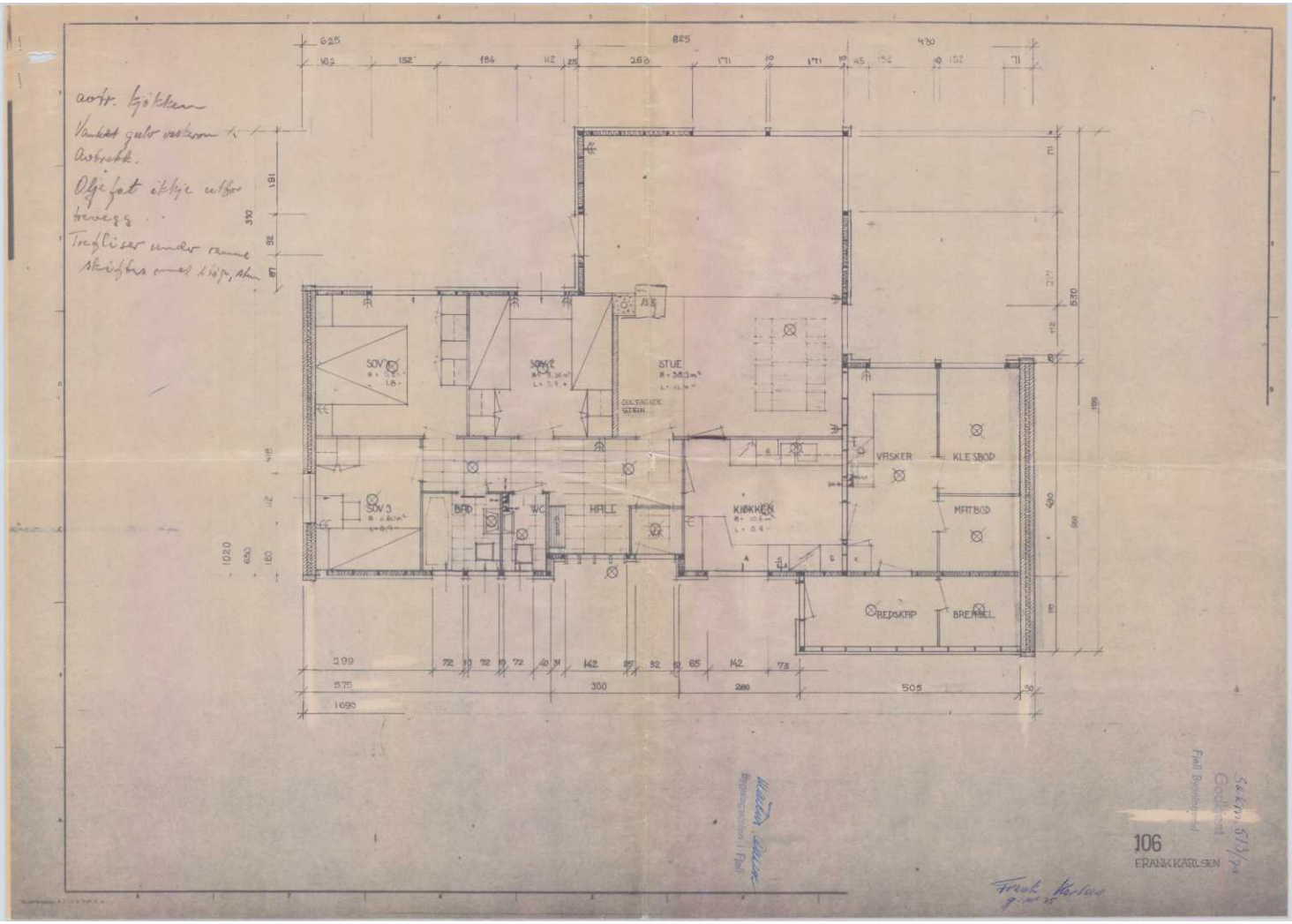


SNITT AA.

FRANK KARLSEN. STORHILLEREN 5353 STRAUME . TILBYGG PÅ BOLIG .		TEGN.NR.
snitt.	MÅL : 1:50	3
	DATO : 25·10·85 .	REV.
HELGE HELLAND ARKITEKT MNAL . STRAUMETOPPEN 5. 5353 STRAUME . TELEFON (05) 331512		


tilbygg
6200
500
1300
800
600
12700
STUE
3 2 1
BALKONG
EKSISTERENDE
VASKEROM
SOVEROM
el.
GANG
GARD. VINDFANG
BAD
A
A
750
1400
tilbygg
668/85
FRANK KARLSEN. STORHILLEREN. 5353 STRAUME TILBYGG PÅ BOLIG.
plan.
MÅL : 1:50
DATO : 25-10-85.
TEGN.NR. 2
REV.
HELGE HELLAND ARKITEKT MNAL. STRAUMETOPPEN 5. 5353 STRAUME. TELEFON (05) 331512


GARASJE
STUE
A=39,4m²
SOV 1
A=10,4m²
SOV 2
A=8,0m²
SOV 3
A=6,3m²
SPISEPLASS
HALL
BAD
WC
KJØKKEN
A=8,5m²
VASKEROM
KLESBOD
MATBOD
SPORTSBOD
M/K
250
615
825
410
1650
80-296
FORSLAG
FRANK KARLSEN
TYPE 106
PLAN
M=1:50
REV. ORD. V 1-74
UTSKRIFT
DATO: 20. 6. 80.


aostr. kjøkken
Vanlig gulv vaskerom
Avbrekk.
Olje fat ikkje utfor
terrass
Trefliser under ramme
SOV 1
SOV 2
STUE
AK
SOV 3
BAD
WC
HALL
KJØKKEN
VASKER
KLESBOD
MATBOD
REDSKAP
BRENSEL
625
825
430
299
575
1690
300
280
505
106
FRANK KARLSEN

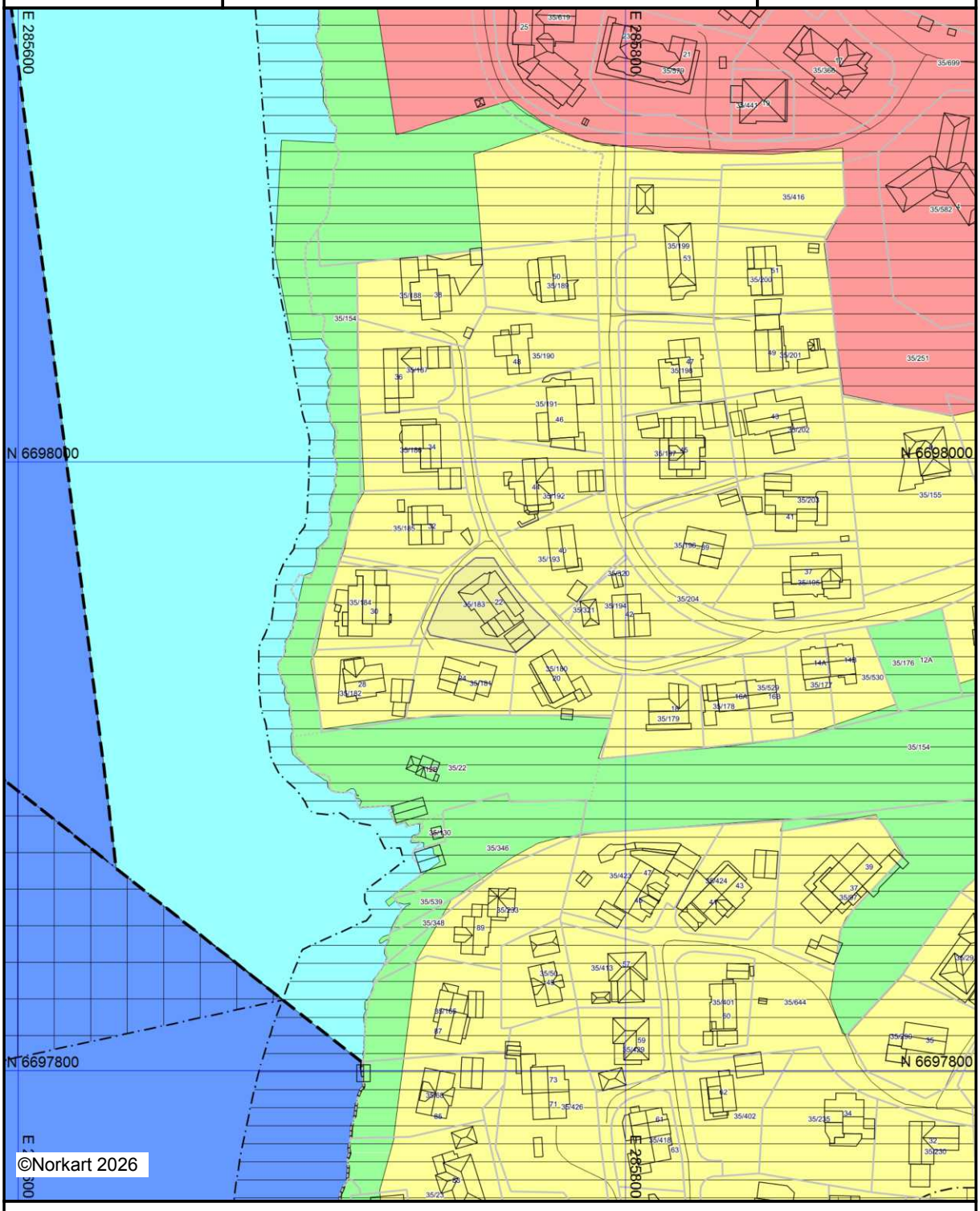
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/183
Adresse: Storhilderen 22
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



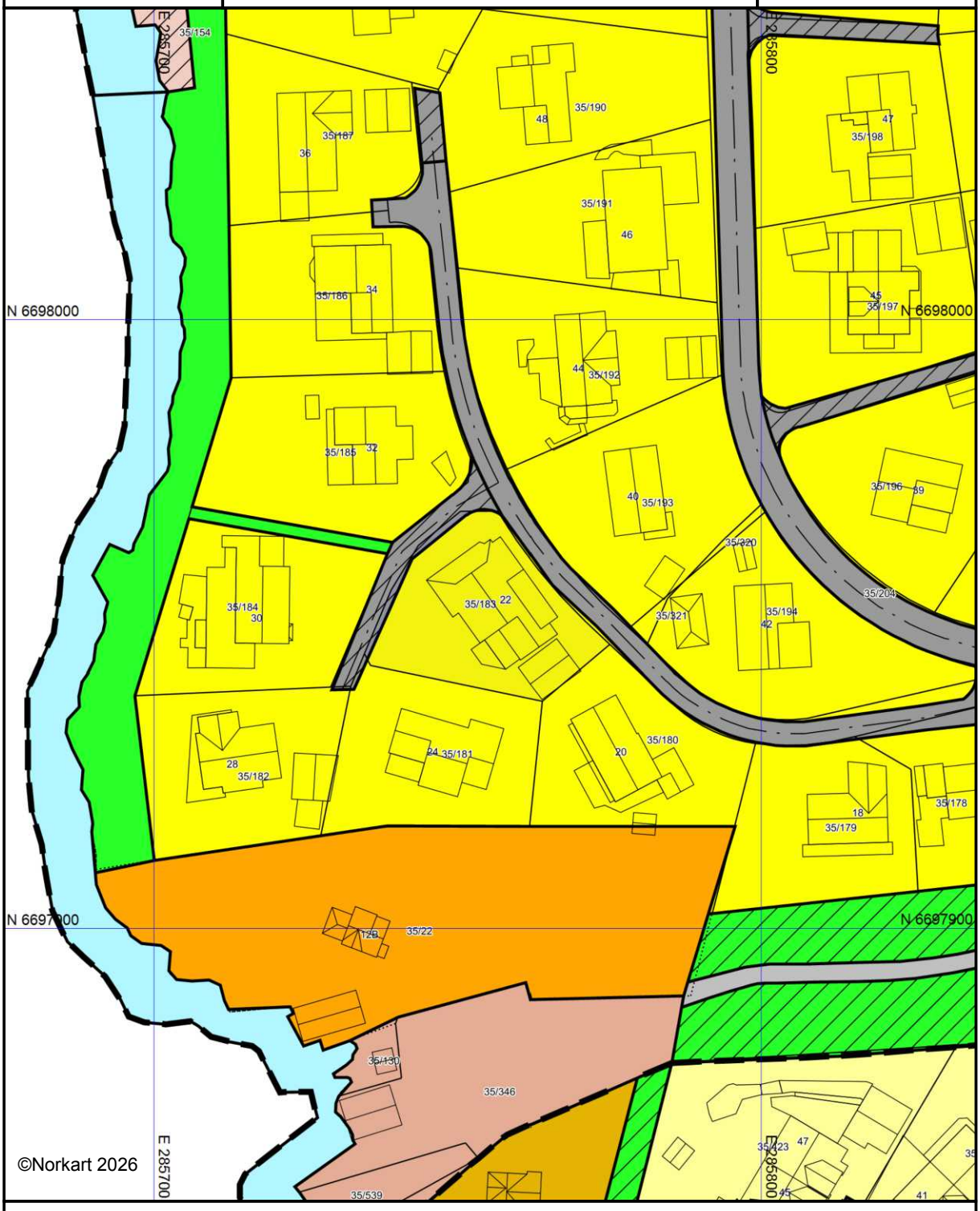
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/183
Adresse: Storhilderen 22
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Storhilderen 22, 5354 STRAUME**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311979**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9801642**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 718 kWh**



Storhilderen 22, 5354 STRAUME

Detaljering

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

Storhilderen 22, 5354 STRAUME

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Storhilderen 22, 5354 Straume
Gnr. 35, Bnr. 183, Øygarden kommune.

Oppdragsnummer:
194260054

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Synnøve Sletten Karlsbakk

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 918 81 574

E-post: synnove.karlsbakk@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.
