PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

NORDRE NESJAVEGEN 80

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Basiskart

Vegstatuskart

Reguleringsplankart

Kommunale avgifter

Midlertidig brukstillatelse

Avtale

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordre Nesjavegen 80, 5108 HORDVIK
BERGEN kommune
gnr. 173, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2648 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1572

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan. Bygget i 1978, tilbygd på begynnelsen av 1990-tallet (carport/bod del).
Nord/vestvendt terrasse på ca 91 m² med utgang fra stue og soverom.
Nordvendt terrasse på 48 m² med utvendig adkomst.
Sørvendt terrasse på 20 m² v/boligens inngangsparti.
Tilhørende redskapsbod og hagestue på eiendommen.
Eiendommen har egen nausttomt som kan kjøpes i tillegg. Det er kai og flytebrygge v/ nausttomt.

Eiendommen ble etablert 27.10.1951 og har gnr. 173 og bnr. 68 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Gro. I 1978 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har saltak med plannja aluminiumspanner. Boligen er barndomshjemmet til en av eierne og nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2005, tinglysningsdato: 10.10.2005. Det er gjort betydelige oppgraderinger etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen er 48 år og har flere eldre bygningsdeler. Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og Plannja aluminiumspanner. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye feder, lekter og nye Plannja aluminiumspanner ble montert i 2007. Taktekking er lagt oppå eksisterende takshingel som er fra byggeår. Det ble lagt ny takpapp oppå takshingel over kjøkkendel, deler av stue og deler av tilbygd del i ca 2010 pga lekkasje.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Kaldbod har begrenset isoleringsevne.

Deler av ytterkledning på endevegg mot sørvest er skiftet i 2026.
Noen kledningsbord v/terrassedør og ytterdør er skiftet i 2026.
Ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig fra byggeår. Yttervegger på vaskerom ble etterisolert på innsiden i 2018.

Vinduer og dører:
Isolerglass i malte trekarmer, hvite pvc karmer.
Ytterdør u-etg: Hvit tredør.
Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Ytterdør bod/carport: Panelt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmer.
Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør bod: Malt tredør med felt av isolerglass.

Vinduene er fra byggeår, unntatt stort stuevindu i front. Ett stuevindu ble skiftet i 2017/2018. Ytterdør i u-etg ble skiftet i 2024. Terrassedør i stue ble skiftet i 2017/2018. Hovedytterdør og terrassedør på soverom er skiftet i 2026 (TG 0). Ytterdør i bod/carport ble montert i 2019. Ytterdør i bod er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, panel, mdf panel, malt panel, dekortapet, malt mur, malt tapet, laminat.
Himling: Takplater, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- De fleste overflatene er oppusset i tidsperioden 2010 - 2020.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang/trapperom.
- Garderobeskap i hall/trapperom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire. Fra ca 2022. Montert av Varmefag AS.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp med åpne trinn. Flislaminat i trinnene. Ny flislaminat i ca 2008.

Trappen ble montert på 1990-tallet.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, hvite pvc dører, hvite profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue og stue - kjøkken.

Ny innerdør til bad og vaskerom i hoved-etg i 2018. Nye innerdører med glassfelt i hoved-etg i 2012. To nye pvc dører i 2017/2018. Øvrige innerdører er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg. Areal: 4,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett, kvernpumpe.
El.avtrekksventil i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble innredet i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS, Nils Sveinung Tellevik støpte gulv og firma monterte våtromsbelegg. Tømrerarbeid ble utført av eier.

Bad hoved-etg. Areal: 6,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS.
Membran/flisarbeid ble utført av Fyllingen Flis & Mur AS.

Vaskerom. Areal: 7 m².
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate. Plexiglass over benkeplate v/vask.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble innredet i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS.
Membran/flisarbeid ble utført av Fyllingen Flis & Mur AS.
Eksisterende panel i himling ble malt i forbindelse med innredning.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 18,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Tre overskap med frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2024.

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2021.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Nye overflater på kjøkkenet i 2011. Nytt laminatgulv i 2019/2020 og nytt røropplegg/avløpsrør under vask i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør/hovedinntak av kobber/pex rør (rør i rør system).
Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plasser i bod i u-etg. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i krypkjeller. Volum: 200 liter. Fra ca 2010/2011.
Produsent: Høiax.

Vannforsyningsrør i hoveddel av krypkjeller og hovedinntak av kobber er av eldre årgang. Nye pex rør til begge bad, vaskerom og kjøkken i 2018. Arbeidet ble utført av JSM Rørservice AS.

Ventilasjon:
Begge bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og flere ventiler i grunnmur + enkelte ventiler i yttervegg og ventil i himling på bad i hoved-etg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang/trapperom. Hovedsikringsskap ble oppgradert i 2020.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 3 stk.
10 ampere. 7 stk.

Sikringsskap i bod i u-etg.
Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.
16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i oktober 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre/gang/trapperom og bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i u-etg, unntatt bod og krypkjeller. Nye varmekabler på bad i 2018.
Varmekabler på bad og vaskerom i hoved-etg. Fra 2018.
Folie gulvvarme i deler av stue. Fra 2018.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2020.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i carport. Produsent: Zaptec. Montert i 2023. Arbeidet ble utført a Risnes Elektro AS.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i carport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Rominndeling er endret ihht. opprinnelige plantegninger. Omgjøring av bodareal til boligformål er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Tiltak:
Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål
og det er utført andre tiltak som er søknadspliktige, må det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Redskapsbod

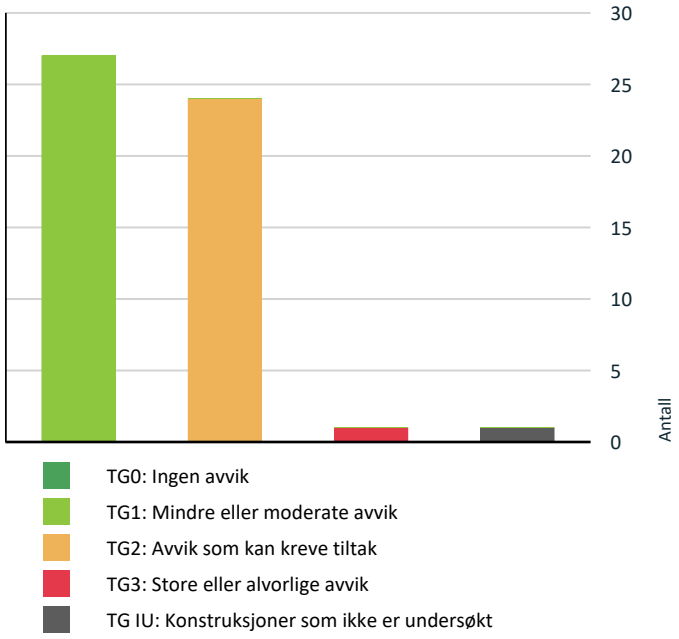
• Det foreligger ikke tegninger

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

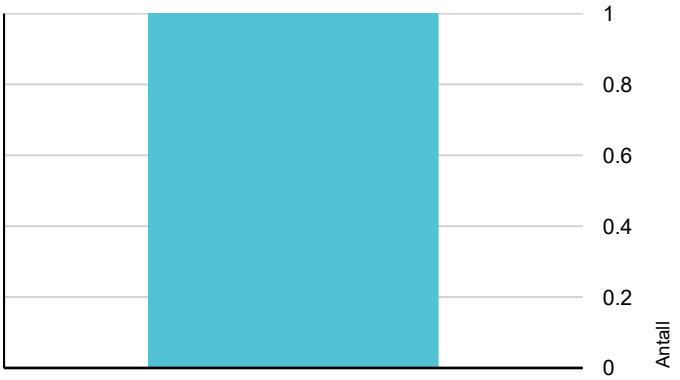
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulv i gang i u-etg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 - bod/carportdel	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør bod	Gå til side
Utvendig > Eldre terrassedel	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulvfliser i u-etg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innerdører - påpekte punkter** 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 > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Bad (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,5 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (7 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og Plannja aluminiumspanner. Gesims og vindskier av trekledning.

Nye feder, lekter og nye Plannja aluminiumspanner ble montert i 2007. Taktekking er lagt oppå eksisterende takshingel som er fra byggeår. Det ble lagt ny takpapp oppå takshingel over kjøkkendel, deler av stue og deler av tilbygd del i ca 2010 pga lekkasje.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Aluminiumspanner har en normal en brukstid på 40 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak (gjelder eldre takshingel som er benyttet som undertekking).

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

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Nedre del av taktekking v/ carportdel.

Tilstandsrapport



Takshingel på takoverbygg v/ ytterdør i u-etg.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2007. Nytt pipebeslag i 2007.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder enkelte nedløp).

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Kaldbod har begrenset isoleringsevne.

Deler av ytterkledning på endevegg mot sørvest er skiftet i 2026. Noen kledningsbord v/terrassedør og ytterdør er skiftet i 2026. Ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig fra byggeår. Yttervegger på vaskerom ble etterisolert på innsiden i 2018.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:

Flere kledningsbord har væroppsprukket/slitt trevirke, spesielt i nedre del. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Liten luftespalte bak kledningsbord.



Væroppsprukket kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Hele takkonstruksjonen i boligdel er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, spesielt v/ en oppgradering. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. begrenset isoleringsevne og tynn dampsperre/plast som kan ha begrenset effekt.

TG 2 Takkonstruksjon - bod/carportdel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen eldre fuktmerker observert i sutak i carportdel etter tidligere lekkasje. Ingen tegn til aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på synlig sutak og taksperr jevnlig.



Eldre fuktmerker i sutak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår, unntatt stort stuevindu i front.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere isolerglass er punkterte. Flere vinduer tar i karm og enkelte vinduer er vanskelig å åpne. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Tilstandsrapport



Punktert isolerglass.



Punktert isolerglass.

TG 1 Nyere stuevindu

Beskrivelse

Isolerglass i hvite pvc karmer.

Ett stuevindu ble skiftet i 2017/2018.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Hvit tredør.
Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Ytterdør bod/carport: Panelt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmer.
Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør i u-etg ble skiftet i 2024. Terrassedør i stue ble skiftet i 2017/2018. Hovedytterdør og terrassedør på soverom er skiftet i 2026 (TG 0). Ytterdør i bod/carport ble montert i 2019.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Dører fra 2026 har ingen slitasje.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Yale doorman kodelås.

TG 2 Ytterdør bod

Beskrivelse

Ytterdør bod: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør i bod er fra byggeår.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i bod tar litt i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nord/vestvendt terrasse på ca 91 m² med utgang fra stue og soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående profilerte bord og toppbord. Liggende bord på deler av rekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 m - 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble utvidet i ca 2010 og 2015.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



Store åpninger i rekkverk. Avvik registrert under HMS-punkt.



Nytt rekkverk på den ene delen i 2026. Store åpninger i rekkverk. Avvik registrert under HMS-punkt.

TG 1 Nordvendt terrasse med utvendig adkomst

Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 48 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i 2025. Terrassen har liten slitasje.

TG 1 Sørvendt terrasse v/boligens inngangsparti.

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 20 m² v/boligens inngangsparti.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i 2021.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Eldre terrassedel

Beskrivelse

Nord/vestvendt terrasse på ca 91 m² med utgang fra stue og soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående profilerte bord og toppbord. Liggende bord på deler av rekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 m - 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre terrassedel har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på eldre trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Væroppsprukket trevirke/terrassebord på eldre terrassedel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, flislaminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, panel, mdf panel, malt panel, dekortapet, malt mur, malt tapet, laminat.
Himling: Takplater, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- De fleste overflatene er oppusset i tidsperioden 2010 - 2020.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang/trapperom.
- Garderobeskap i hall/trapperom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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

TG 2 Overflater - gulvfliser i u-etg

Beskrivelse

Gulv: Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i flere gulvfliser i u-etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Asfaltert gulv i carportdel.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 29 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i soverom og omkledningsrom i u-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv. Gulv bør etterskrues v/en eventuell oppgradering.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Gulv i gang i u-etg

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i gang i u-etg.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

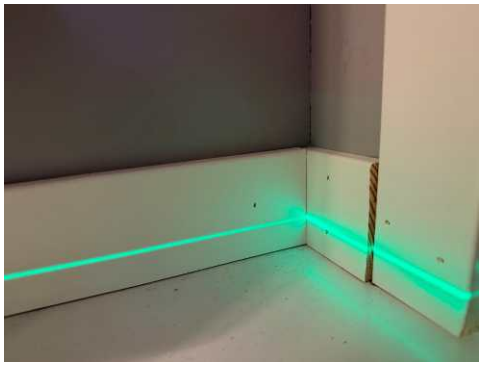
Gulv i gang i u-etg må avrettes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilder viser skjevheter i gulv i gang i u-etg.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i gang i u-etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire. Fra ca 2022.
Montert av Varmefag AS.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Mrk.
Det bør vurderes å montere ildfast plate under feieluke (unngår da fare for glør fra aske v/åpning av luke).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Riss i brennplate inni peisovn. Brennplate bør skiftes om riss utvikler seg til sprekk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 9,6 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64,0 % ved en temperatur på 12,6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i krypkjeller. Fuktvandring i grunnmur er normal i h.h.t byggeår/alder. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold kan det være avvik i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Det anbefales å la grunnmur være synlige v/ en eventuell oppgradering. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i krypkjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilgang fra dør i hall/trapperom.

Relativ luftfuktighet:
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 71,4 % ved en temperatur på 15,0 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

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

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fukt i fjellgrunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, foreta utbedringer v/ behov. Det bør vurderes å montere plastfolie og vintermatte mot fjellgrunn, ev. bør det monteres ventilasjonsanlegg eller rotoravfukter.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig fjellgrunn i hall/trapperom.


Synlig fukt i fjellgrunn.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn. Flislaminat i trinnene. Ny flislaminat i ca 2008.

Trappen ble montert på 1990-tallet.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløp (gjelder nedre del).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.


Rekkverkshøyde på deler av rekkverk er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.


Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, hvite pvc dører, hvite profilerte dørblad. Dørblad med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue og stue - kjøkken.

Ny innerdør til bad og vaskerom i hoved-etg i 2018. Nye innerdører med glassfelt i hoved-etg i 2012. To nye pvc dører i 2017/2018. Øvrige innerdører er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Innerdører - påpekte punkter

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører har slitasje/svelling, spesielt badedører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innerdør med svelling/slitasje bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tilstandsrapport



Svelling på kant av badedør i hoved-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 4,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett, kvernpumpe.
El.avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble innredet i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS, Nils Sveinung Tellevik støpte gulv og firma monterte våtromsbelegg. Tømrerarbeid ble utført av eier.

Badet har kun vært benyttet med dusjkabinett etter renovering.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, takplater i himling.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 33 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/innredning. Våtromsbelegg er klemt i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilkoblet avløpssystem, men dreneringsrør. Denne løsningen er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dusj bør ikke benyttes, ev. bør avløp til dusjkabinett tilkobles kvernpumpe.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett, kvernpumpe.



Røropplegg under servant.



Grundfor kvern bak toalett.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft over dør.

U-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,6 % ved en temperatur på 17,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 6,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS. Membran/flisarbeid ble utført av Fyllingen Flis & Mur AS.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

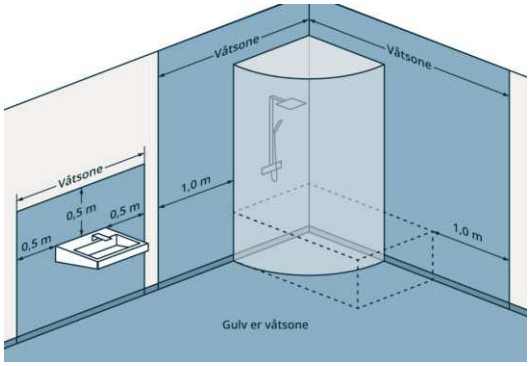
Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyser at vindu ikke får fukt/vannsøl v/ dusjing. Man bør uansett være forsiktig med vannsøl nært vindu.


Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i deler av badegulv. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Avlang stålsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.



Sår på kant av servant. Må anses å være normal slitasje.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (6,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,7 % ved en temperatur på 22,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 7 m².
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate. Plexiglass over benkeplate v/vask.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble innredet i 2018. Rørleggerarbeid ble utført av JSM Rørservice AS og el.arbeid ble utført av Risnes Elektro AS.
Membran/flisarbeid ble utført av Fyllingen Flis & Mur AS. Eksisterende panel i himling ble malt i forbindelse med innredning.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mdf panel på vegger, malt panel i himling.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 17 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

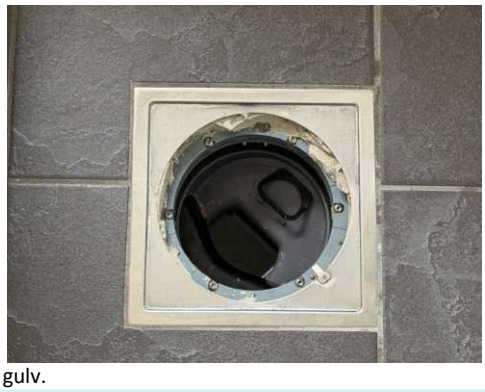
Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrert avvik knyttet til begrenset fall mot sluk. Dette begrunnes med at gulvet ikke er utsatt for regelmessig bruksvann under normal drift. Risikoen for vannpåvirkning på gulvflater vurderes derfor som lav. Ved en eventuell lekkasje fra installasjoner eller utstyr vil lekkasjevann likevel ha mulighet til å ledes mot sluk, slik at avrenning ivaretas og skadepotensialet reduseres.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/innredning. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.



Plastsluk i gulv.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate.
Plexiglass over benkeplate v/vask.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > VASKEROM (7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,7 % ved en temperatur på 22,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (18,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 18,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Tre overskap med frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål, opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2024.

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2021.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Nye overflater på kjøkkenet i 2011. Nytt laminatgulv i 2019/2020 og nytt røropplegg/avløpsrør under vask i 2026.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.


Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (18,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: IKEA. Fra 2011. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.


Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør i hoveddel av krypkjeller og hovedinntak av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

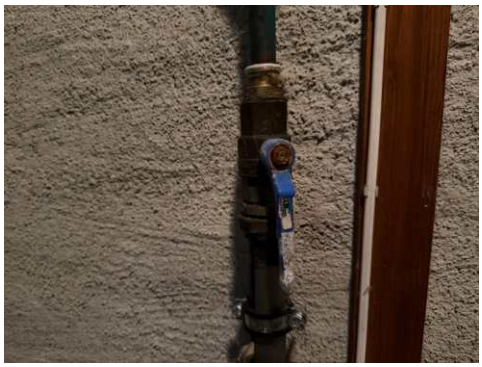
Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder hovedinntak og kobberrør i krypkjeller).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran i krypkjeller.



Irr på kobber rør i krypkjeller.

TG 1 Vannledninger - pex rør

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plasser i bod i u-etg.

Nye pex rør til begge bad, vaskerom og kjøkken i 2018. Arbeidet ble utført av JSM Rørservice AS.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Begge bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og flere ventiler i grunnmur + enkelte ventiler i yttervegg og ventil i himling på bad i hoved-etg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank i krypkjeller. Volum: 200 liter. Fra ca 2010/2011.
Produsent: Høiax.

Mrk.
Det bør monteres Aquastop v/varmtvannstank.



Varmtvannstank i krypkjeller.

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 i entre/gang/trapperom. Hovedsikringsskap ble oppgradert i 2020.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 3 stk.
10 ampere. 7 stk.

Sikringsskap i bod i u-etg.
Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.
16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i oktober 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre/gang/trapperom og bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom i u-etg, unntatt bod og krypkjeller. Nye varmekabler på bad i 2018.
Varmekabler på bad og vaskerom i hoved-etg. Fra 2018.
Folie gulvvarme i deler av stue. Fra 2018.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2020.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i carport. Produsent: Zaptec. Montert i 2023.
Arbeidet ble utført a Risnes Elektro AS.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Bolig er bygget i 1978. Det ble skiftet over til automatsikringer i 2020 etter kontroll fra BKK.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Tilstandsrapport

Opplysninger fra eier: Ja - Se boligmappa.
Samsvarserklæring gjelder:
Ladeboks i carport
Ny kurs på kjøkken

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?
   Ja Opplysninger fra eier: Bkk kontroll ble utført 02.12.2015.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

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?
    Ja

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?
    Ja Eier har gjort noe mindre el.arbeid i forbindelse med oppussing. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.
Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

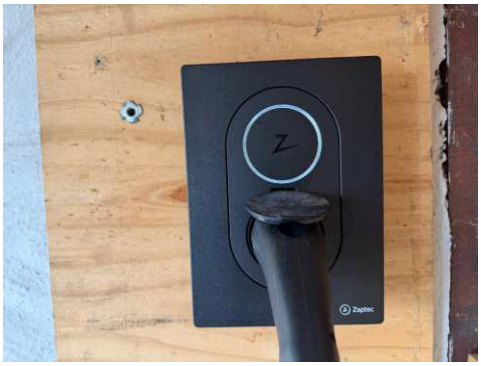
Det anbefales å gjennomføre en elektrisk kontroll av boligen. Eventuelle utbedringer må påregnes ved behov. Bakgrunnen for anbefalingen er at det eier har gjort noe mindre el.arbeid selv.


Sikringsskap i entre/gang/trapperom.


Sikringsskap i bod.


Varmepumpe med uttak i stue.

Tilstandsrapport



El. bil ladestasjon i carport.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilken type drenering som er benyttet rundt eldre boliger og erfaringsmessig er det i fra 1978 kun brukt drenerende masser med påsmurt masse (hydong) på utvendig vegger.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Ingen tegn til knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i betongstein, pusset og malt. Lecablokker på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i grunnmur i tilbygd del v/buet åpning. Sprekk har ikke utviklet seg. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.



Sprekk i lecamur på tilbygd del.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann i ca 2010. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Septiktank tømmes av kommunen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.



Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
1950

Kommentar
Oppgitt av eier. Byggeår er ca årstall.

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Krypkjeller under bygningen.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og stålpanner.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er ikke innlagt strøm i redskapsbod, men klargjort med trekkerør. Redskapsbod ble renovert i 2020 av eier.
Redskapsbod har isolerte yttervegger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Hagestue



Anvendelse
Overbygd oppholdsplass

Byggeår
1990

Kommentar
Oppgitt av eier. Byggeår er ca årstall.

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong belagt med belegningsstein.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og torvtak.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i hagestue. Hagestue har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår. Det ble påmontert panel på innside i 2024.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

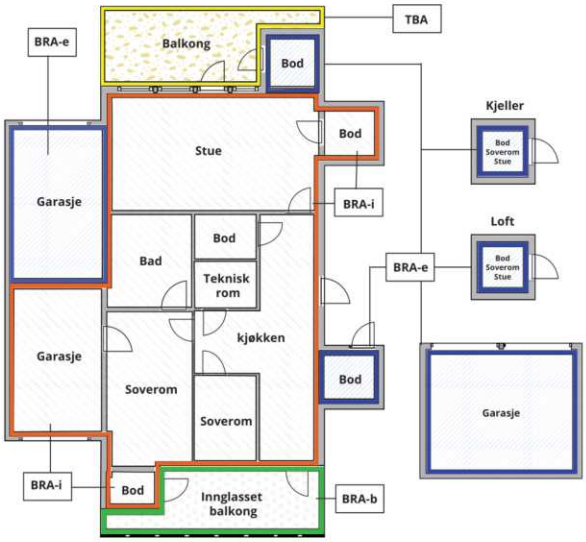
Hva er måleverdig areal?

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)**
U-etg	82			82	
Hoved-etg	119	20		139	159
SUM	**201**	**20**			**159**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (2,5 m²), gang (5,4 m²), hall/trapperom (21,6 m²), bad (4,9 m²), soverom (10,2 m²), omkledningsrom (8,3 m²), kjellerstue (23,1 m²), bod (2,3 m²)		
Hoved-etg	Entré/gang/trapperom (16,4 m²), bad (6,5 m²), vaskerom (7 m²), soverom (11,5 m²), soverom 2 (9,2 m²), stue (38,5 m²), kjøkken (18,9 m²), kaldbod (5,4 m²)	Bod med utvendig adkomst (5,2 m²), bod i carportdel (14,4 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen.
Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Carport:
Carportdel er ikke målbar ettersom den er åpen i front.
Gulvareal i carportdel er 15,9 m².

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden på høyeste punkt i stue er 3,25 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i deler av u-etg og i deler av gang i hoved-etg er under 2,20 m.
Takhøyden i u-etg er hovedsakelig 2,16 m - 2,21 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i kjellerstue, soverom og omkledningsrom i u-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er endret ihht. opprinnelige plantegninger. Omgjøring av bodareal til boligformål er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Tiltak:
Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål
og det er utført andre tiltak som er søknadspliktige, må det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Nytt ildsted/ovn i stue, flytting av feieluke i kjeller.

Oktober 2023

Utført av Bergen Varmesenter AS

Faktura er foreligger, samt meldeskjema og sjekkliste for montering.

Bytte av termostater på varmekabler kjeller

November 2025

Utført av Risnes Elektro

Faktura foreligger.

Bytte av kledning på sørvegg, bytte ytterdør, samt terrassedør på soverom

Februar 2026

Utført av De Jonge Bygg & Snekkerservice AS

Faktura foreligger.

Installasjon av ny Varmepumpe

Mars 2025

Utført av Motho AS

Faktura foreligger.

Installasjon av El bil lader

Utført av Risnes Elektro

Faktura foreligger.

Pusset opp yttergang i kjeller. satt opp panel, tapet og malt overflate

Februar 2025

Utført i privat regi av eier.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Redskapsbod (7,6 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Hagestue (13,8 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Det ble påmontert panel på innside av yttervegger i hagestue.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Marius Isdal Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	173	68		0	1191.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre Nesjavegen 80

Hjemmelshaver

Anne Beate Steintveit & Marius Isdal Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Hordvik.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell, samt noe sjøutsikt.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Ca 8,8 km til Thon senter Åsane og Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud,
samt dagligvarebutikk på Hordvik og daglivarebutikker på Hylkje.
Flere barnehager i området, barneskole i Hordvik og på Haukås, ungdomsskole og videregående skole i Åsane.
Kort avstand til Hordvik barneskole. Kort avstand til badeplass, bla. Tellevik i Hordvik, Mynteviken og Hylkje kai,
samt marina på Steinestø for båtinteresserte. Kort vei til turterreng med bla Sætregården, Veten og den Trondhjemske postvei.
Kort vei til Mova treningssenter på Hylkje. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Åsane og Knarvik.
Ca 18 km til Bergen Sentrum.

Hordvik:
Hordvik ligger helt nord i Åsane bydel i Bergen kommune, ytterst på neset mellom de gamle ferjeleiene Salhus og Steinestø.
E-39 går over Hordvikneset og Nordhordlandsbrua over Salhusfjorden til Flatøy i Nordhordland. Vest for Hordvik ligger Salhus, og i sør Hylkje.
Hordvik skole ligger i Midtre Prestaveg. Stedet har et aktivt musikkorps, det ble stiftet i 1921 og er et av de eldste lag i området. Utbyggingen i Hordvik har gjort at stedet har endret karakter fra en bygd med småbruk og spredt bebyggelse og nå fremstår som tettbebyggelse som nå er en del av og henger sammen med tettstedet Bergen. Ved Hordvik ligger også Tellevik kystfort og Rolls-Royce Marines anlegg, forøvrig mest tettbebyggelse med eneboliger. Hordvik omfattes av grunnkretsene Hordvik og Veten i Bergen kommune, med et samlet areal på 7,48 km², av dette 0,01 km² ferskvann. I området ligger også gårdene Falkanger, Steinestø, Sætre og Tellevik, samt Indre, Midtre og Ytre Hordvik, som er oppdelt i flere bruk.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til egen septiktank.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (7300002). Formål: Bolig.
Planid: 7300002.
Saksnr: 1905/11153,1908/10272.
Planens navn: ÅSANE. GNR 173 BNR 2 MFL., INDRE HORDVIK, NORDRE DEL.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 14.12.1987.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i carport.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1940/500881-2/106 04.07.1940 BESTEMMELSE OM GJERDE

1963/503537-1/106 26.07.1963 BESTEMMELSE OM GJERDE

1976/12079-1/106 02.06.1976 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
VILKÅR FOR DISPENSASJON FRA VEGLOVEN VED OPPFØRING AV VÅNINGSHUS

1978/9723-1/106 05.05.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.05.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	24.06.2026	Revidert rapport etter at eier har montert nytt rekkverk på den ene delen av terrassen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ytteregger). 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HV1572

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260046
Addresse	Nordre Nesjavegen 80		
Postnr.	5108	Sted	HORDVIK
Selgers navn	Anne Beate Steintveit		
Selgers navn	Marius Isdal Johnsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2005

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbaneverkets forsikring

Polise/avtalenr.:

1872752

Våtrom

Initialer selger:
A B
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad samt 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:

Spesifiserte fakturaer fra rørlegger, tømrer, elektriker og murmester som er vedlagt takstmann.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fliselagt vegger og gulv. Nytt tak gips med innfelte spotter.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet av autorisert rørlegger.

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:

Legging av nye varmekabler på bad og vaskerom, samt spotter i tak på bad. Nye strømuttak og avtreksvifter.

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:

Spesifiserte fakturaer er vedlagt takstmann.

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:

Byttet gammelt røropplegg i kobber med nytt rør i rør system. Nytt vegghengt toalett i hovedetasjen. Fremlegging av rør i rør til nytt bad i kjeller og vaskerom, samt toalett med kvernpumpe i kjeller.

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:

Spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vannforsyning. Septikk med overløp til privat kloakkledning i området.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny tekking av sløys og installasjon av nedløp i overgang mellom hus og garasje.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av nye feder, lekter og nye plannja takpanner i aluminium.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede sammen med kamerat.

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

Beskrivelse:

Skeivt gulv gang i kjeller. Se rapport fra takstmann.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen punkterte vinduer. Sprekk i puss på vegg til garasje som ikke utvikler seg. Se rapport fra takstmann.

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:

Byttet kledning på sørvegg, byttet inngangsdør og terassedør fra soverom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet stort stuevindu og skyvedør i stue. Bygging av terrasser, samt maling og vedlikehold av fasade.

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:

Faktura på tømrerarbeid som beskrevet.

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

Beskrivelse:

Noe fukt ifm grunnfjell i blindkjeller. Se rapport fra takstmann.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Støpt gulv med varmekabler. Isolert vegger og bygging av soverom, gang, hall og kjellerstue.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Uvisst da dette ble gjort av tidligere eier.

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:

Ombygging av sikringsskap fra porselen til automat sikringer. Alt elektrisk arbeid ifm nye bad og vaskerom som beskrevet tidligere. Elbil lader og nye kontakter i garasje. Bytting av alle termostater i kjeller.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installasjon av spotter i gang hovedetasje. Installasjon av spottekasse på kjøkken. Byttet noen stikkontakter.

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:

Spesifiserte fakturaer fra autorisert elektriker. Se rapport fra takstmann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Installasjon av ny varmepumpe.

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:

Faktura fra autorisert firma. Se rapport fra takstmann.

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:

Ingen nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Beskrivelse:

Litt muggsopp ifm grunnfjell i blindkjeller.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget bod/verksted innerst i carport.

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:

Undertegnede.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Viktig å holde sluk ren ved kjeller inngang.Gjerdet på baksiden av eiendommen er trukket noe utover tomtegrensen. Dette har vært en avtale med tidligere grunneier i mange år. Dette for å holde skogen nede nært boligen.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Viser til rapport fra takstmann for mer detaljert informasjon.

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 08.05.2026

Signert av *Anne Beate Steintveit*

Signert av *Marius Isdal Johnsen*

Initialer selger:
A B
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

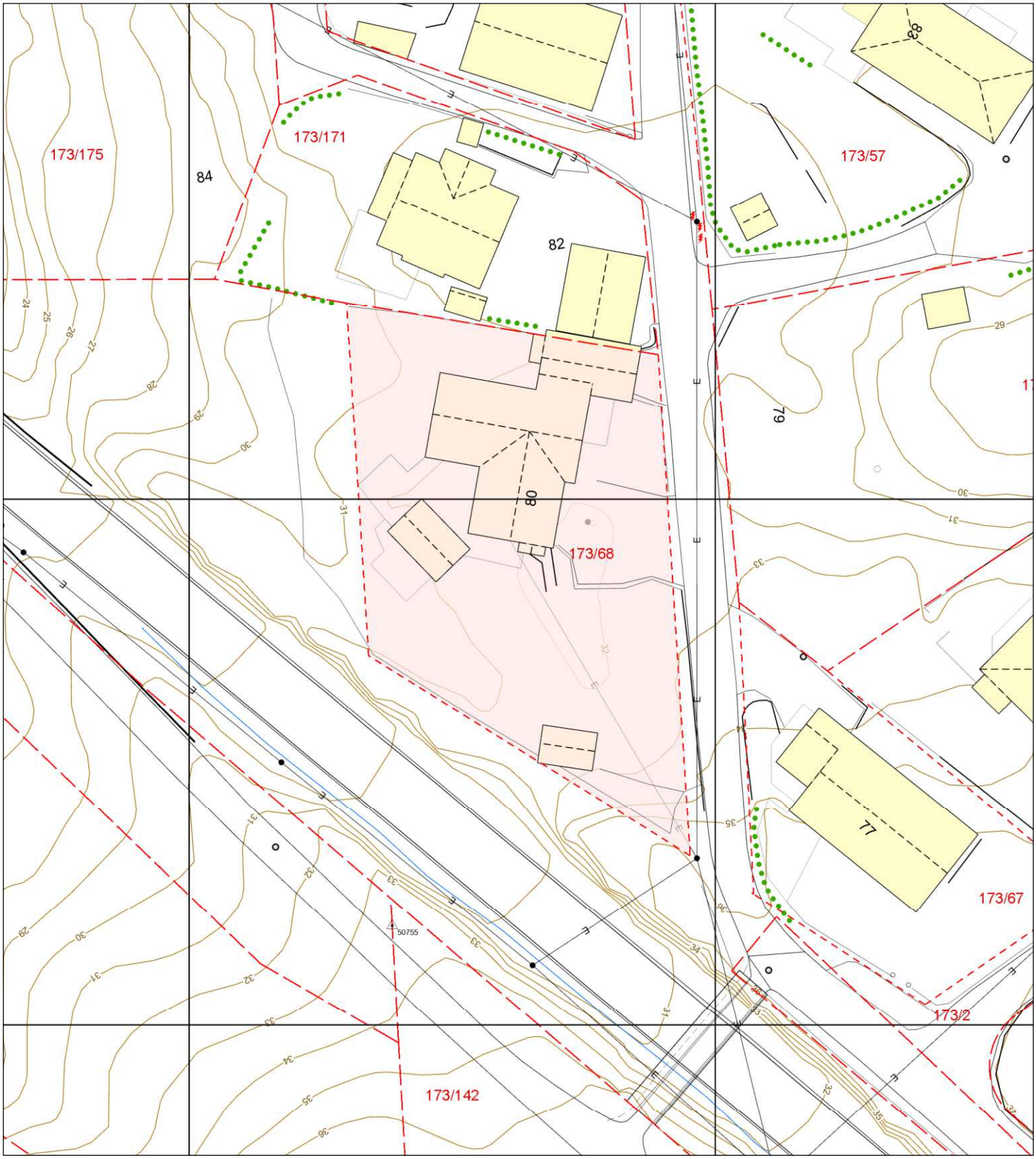
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 173/68/0/0
Adresse: Nordre Nesjavegen 80, 5108 HORDVIK

N



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

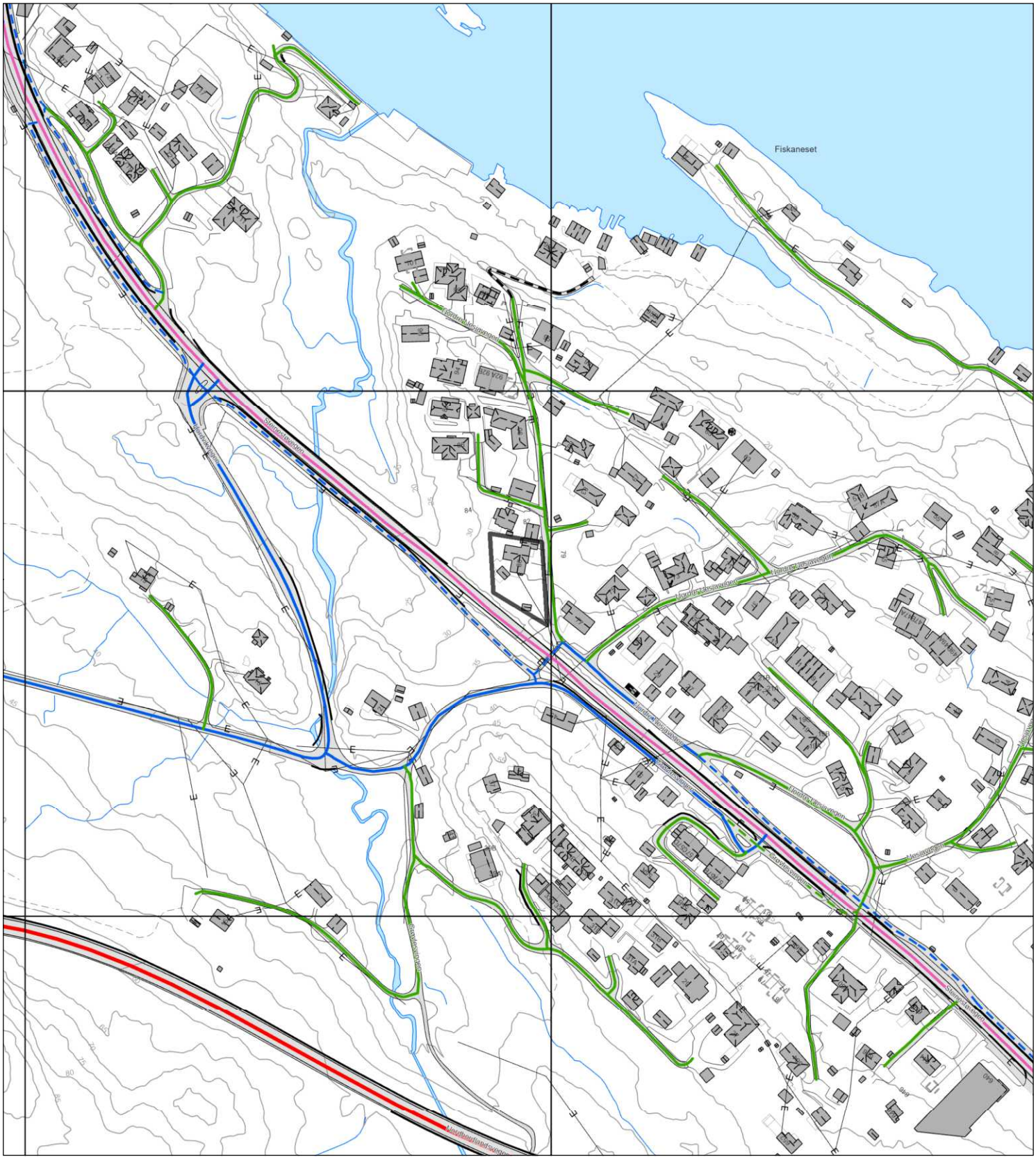
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 173/68/0/0
Adresse: Nordre Nesjavegen 80, 5108 HORDVIK

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 173/68/0/0
Utlistet 07. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261416577	Grunneiendom	0	Ja	1 191,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7300002	31	ÅSANE. GNR 173 BNR 2 MFL., INDRE HORDVIK, NORDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.12.1987	190810272	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7300002	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71930000	35	Reguleringsplan for gang- og sykkeltiltak på langs eksisterande vegnett mellom Vågsbotn og Klauvaneset	202512878	34,4 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	90,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7300007	31	ÅSANE. GNR 173, INDRE HORDVIK, REGULERINGSENDRING	3	190511153
3730000	30	ÅSANE. GNR 173 OG 174, HORDVIKHAVNEN	3	-
7300000	30	ÅSANE. GNR 173, INDRE HORDVIK	3	190511153
7300005	31	ÅSANE. GNR 173 BNR 2, INDRE HORDVIK, UTSKILLING AV BOLIGTOMTER	3	190840131
62100000	35	ÅSANE. GNR 173 OG 174, HORDVIKHAMNEN	3	201123831
7300004	31	ÅSANE. GNR 173 BNR 48 OG 67, INDRE HORDVIK	3	190940159

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
173/16	172926746	-	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bygning godkjent for riving/brenning	20.05.2009	-
173/42	172926681	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.05.2009	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 07. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 173/68
Dato: 07.05.2026 Adresse: Nordre Nesjavegen 80

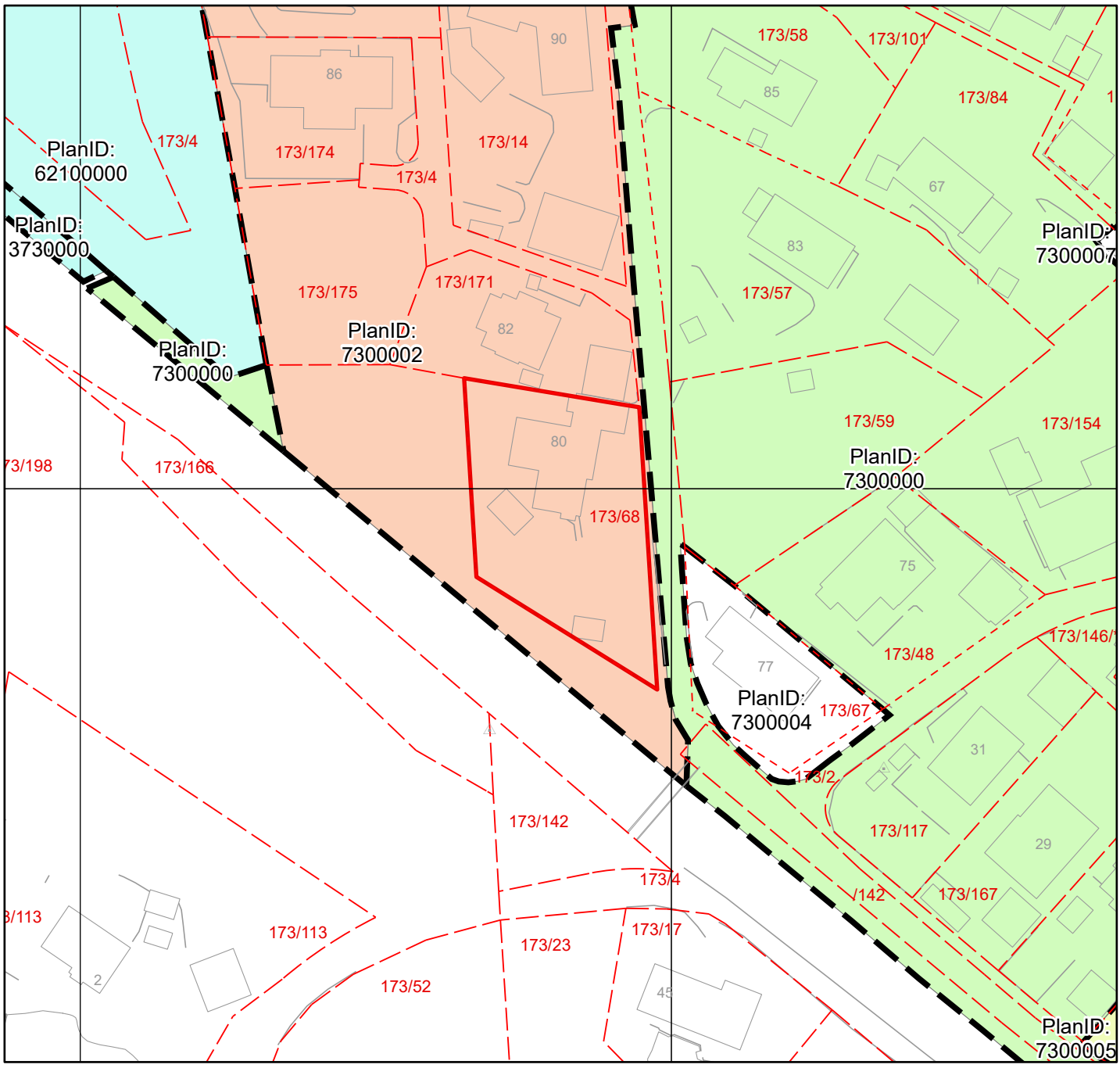
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7300002

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

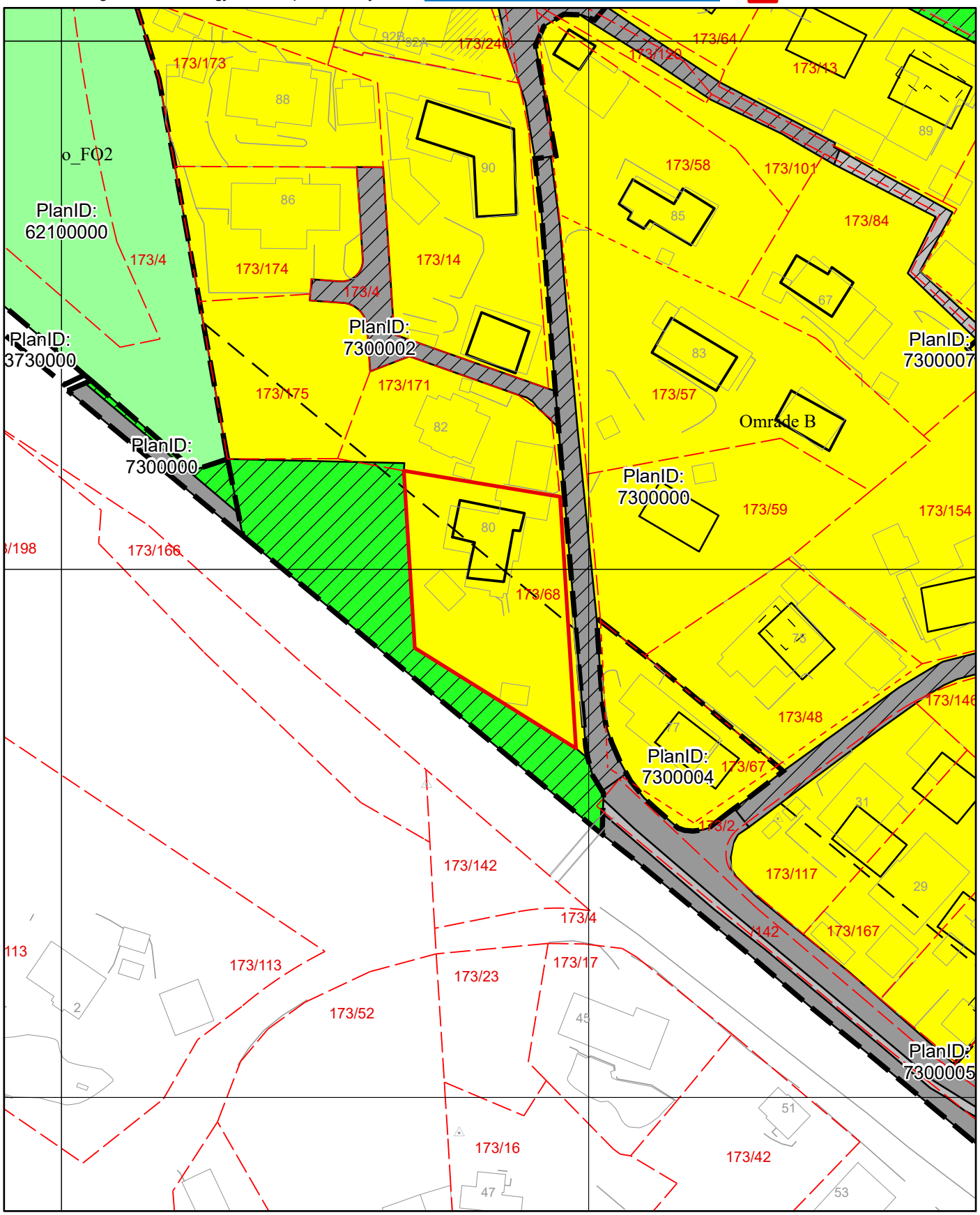
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 173/68
Dato: 07.05.2026 Adresse: Nordre Nesjavegen 80

PlanID(er): 7300002

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.05.2026

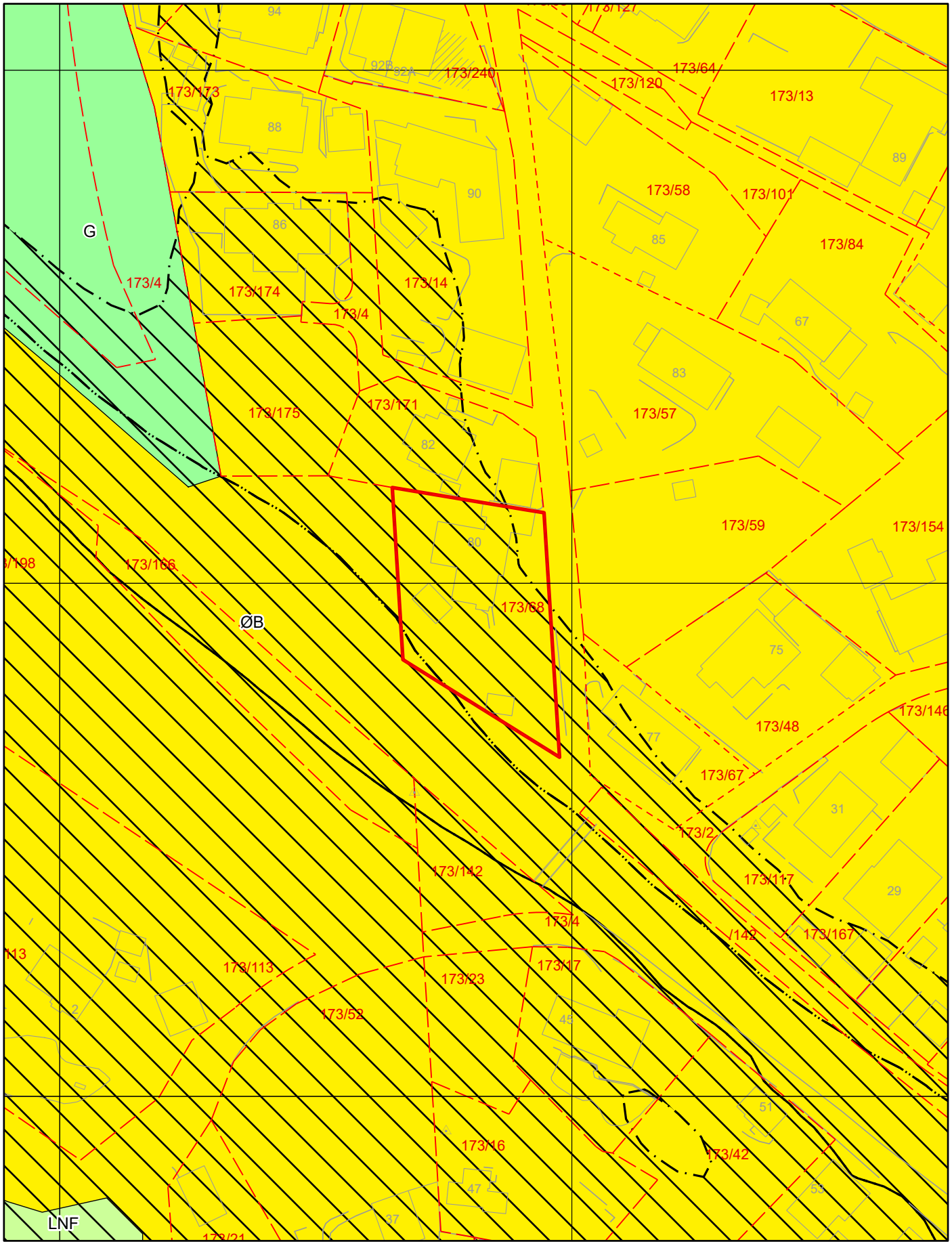
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 173/68
Adresse: Nordre Nesjavegen 80

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260046
Ordrenummer: 9189786

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00173-0068-0000-000
Eiendommens adresse	Nordre Nesjavegen 80
Eier	Marius Isdal Johnsen , Nordre Nesjavegen 80 , 5108 HORDVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3407278KR	0.0026	8 858,00	2 214,50
Abonnementsgebyr vann	255m2	7.71	1 966,05	495,55
Stipulert mengde vann	332m3	11.44	3 798,08	957,32
Slamavskiller inntil 4 m3	1stk	1080.00	1 080,00	272,21
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			18 672,28	4 816,63

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Hr. Per Inge Johnsen

5087 Hordvik

Bergen, den 24/4-78

ARKIV nr. 503.1
TS/MJ

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass Åsane	G.nr. 73 B.nr. 68 Hordvik
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg
Byggherre Per Inge Johnsen	Ansvarshavende Truls Knarvik
Søknadens dato 31.8.76	Byggetillatelse gitt 15.5.77

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 1.11.78.
Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktelse.

Utvendig:

Planering og opprydding
Takvannet må ledes bort fra grunnmuren
Behandling av treverk
Montering av rekkverk ved inngang til kjeller.
Støping av trappe ved hovedinngang og vaskeromsdør, samt montering av trinn ved terassedør og dør fra soverom.
For feiing av røykpipe på tak må der anordnes betryggende adkomst for feier.

Kopi sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

F. C. Lund
overingeniør

Torleif Sætre
Bygningskontrollør

Dagb. nr.
21651 - 11.10 77
Bergen byskriverembete

Ø 154

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Frida Øijord (Peder Øijord). gnr. 73. bnr. 57.59.60. å Åsane, Ellen og Hans Pedersen. gnr. 73. bnr. 84. og Olav Hermansen. gnr. 73. bnr. 75. gir herved Per Inge Johnsen gnr. 73. bnr. 68. og Fru Thea Njåstad gnr. 73. bnr. 67. tilladelse til å legge kloakkledning gjennom våre eiendommer.
Eierne av kloakken er ansvarlig og erstatningspliktig dersom det skulle oppstå skader, som lekkasje. o.l. på ovennevntes eiendommer.

Nyborg den 24/1 - 77

Frida Øijord

Frida Øijord.

Olav Hermansen

Olav Hermansen.

Hans Pedersen Ellen Pedersen

Ellen og Hans Pedersen.

Herman Johansen (73/57)

For tinglysingen kr. 135,-
Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete
som nr. 21651 den 11. okt. 1977
Ført inn i grunnboken –
Heftelser anmerkes mot kr. 10,-
Anmerkes: Gs.
Beit Pedersen

Bergen 03 09 1976

Bergen Kommune,
Bygningssjefen,
Rådhuset,
B e r g e n .

BYUTVALINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
14. 09. 76
Arkiv 503.1

Vedrørende byggeforetagende på eiendommen
g.nr. 73 b.nr. 68 tillhørende Per Inge Johnsen.

Som eiere i opparbeidet privat kjørevei fra riksvei som nevnte eiendom har veirett til og er nødsaket til å benytte, innsender vi med dette protest mot at ovennevnte byggemelding blir behandlet av Dem inntill byggemelder har innbetalt og fårelagt kvittering på sin eieranndel i nevnte opparbeidete private kjørevei.

Per Rudolf Nilsen	g.nr. 73	b.nr. 14/53	Per Rudolf Nilsen
Valdemar Finseth	"	"	V. Finseth
Ralp Bolstad	"	"	R Bolstad
Henrik Herland	"	"	H Herland
Viktor Christensen	"	"	Viktor Christensen
Harald Brekke	"	"	H Brekke
Karl Knudsen	"	"	Karl Aksel Knudsen
Asbjørn Lillejord og			Asbj Lillejord
Kåre Johnsen	"	"	Kåre Johnsen
Kåre Madsen	"	"	Kåre Madsen

AUDUN BOLSTAD

Audun Bolstad

Vikaleitet den 14/9-76

Til rettighetshavere til privat vei i Grøvle
v/ herrene Finseth og Nilsen.
Grøvle.

Jeg refererer til tidligere korrespondanse og muntlige samtaler vedrørende betaling og rettigheter i opparbeidet vei i Grøvle.

Med dette skriv vil jeg nå erklære at jeg- for å få saken ferdig - finner det greiest å akseptere Deres tilbud om innbetaling av

Kr. 4.500.-
- tidl. innbet. av Guttormsen " 300.-
Kr. 4.200.-

som min andel i opparbeidet vei for meg og min hustrand.

Jeg mener herved å tre inn med vanlige rettigheter på like linje med de øvrige rettighetshavere.
Og likesom jeg også er oppmerksom på at jeg for fremtiden må delta på like linje vedrørende omkostningene med vedlikehold av veien. Per-Inge Johnsen

Vikaleitet den 14/9-76

Kvittering.

Herved kvitteres for at Kr. 4.200.- er mottatt kontant.

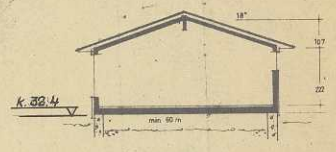
Grøvle den 14/9-76

For alle grunneiderne
Valdemar Finseth

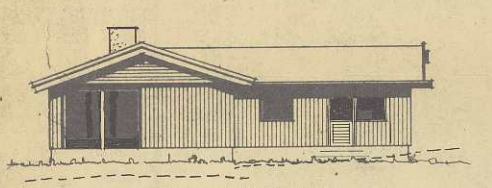
Finseth Nilsen.

BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 76
Arkiv 303.1

anmt. godkj. skisse
arb.t. iflg. anm.t.
romnr.
våtromsdører
kjökk. innredning
vindustyper
pipedimensjon
trappehöyde
ventiler u.etg.
bærepunkter
DIP inntegnet
målsetting
inntrukne partier
yttardør

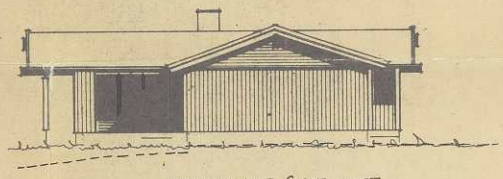


SNITT

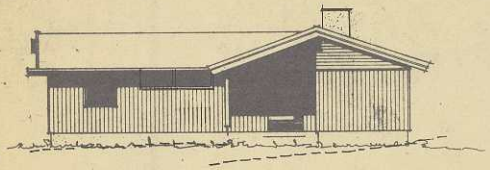


FASADE MOT V NORD-VEST

34	34
33	33
32	32
31	31
30	30

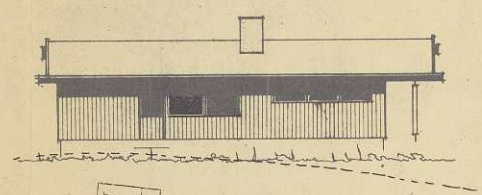


FASADE MOT S SØR-VEST



FASADE MOT Ø SØR-ØST

34	34
33	33
32	32
31	31
30	30



FASADE MOT N NORD-ØST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 MAI 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

JNR. 002390 MOTTATT 10 NOV 76 BERGEN

01. 09. 76

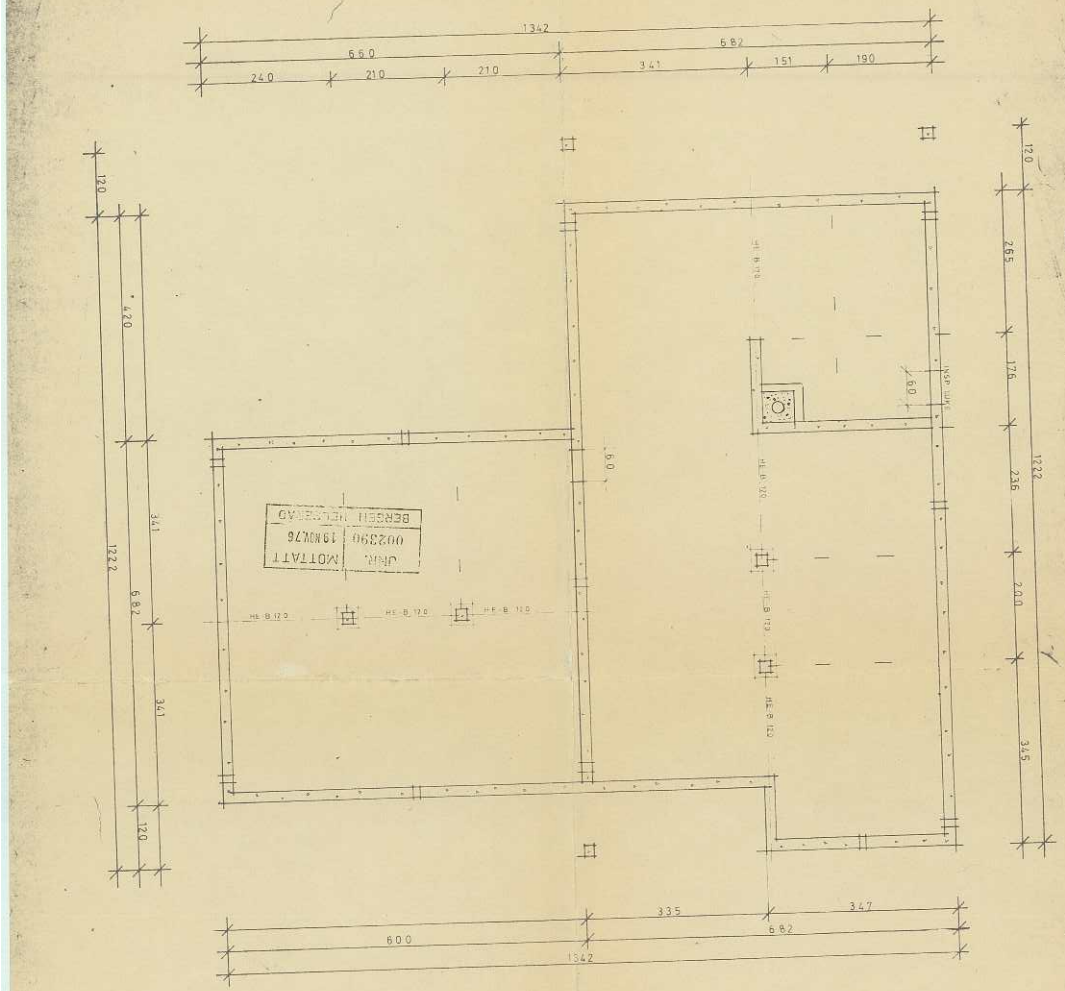
BYGGHERRE PER INGE JOHNSEN.

MÅL: 1/100
DATO: DES. 1972
KORR:
1
2
3
4

MESTERHUS

MODELL: ÷124

DENNE TEGNINGEN SOM ER MESTERHUSBRUS-JENTEPRINT A/S
EIENDOM MÅ IKKE OVERLATES TREDJEMANN UTEN VÅRT
SAMTYKKE. MISBRUK AV TEGNINGEN KAN MEDFØRE ERSTATNINGSKRAV



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 MAI 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN MELSERAD
JAN. MOTTATT
002390 19 NOV 76

01. 09. 76

BYGGHERRE PER I. JOHNSEN

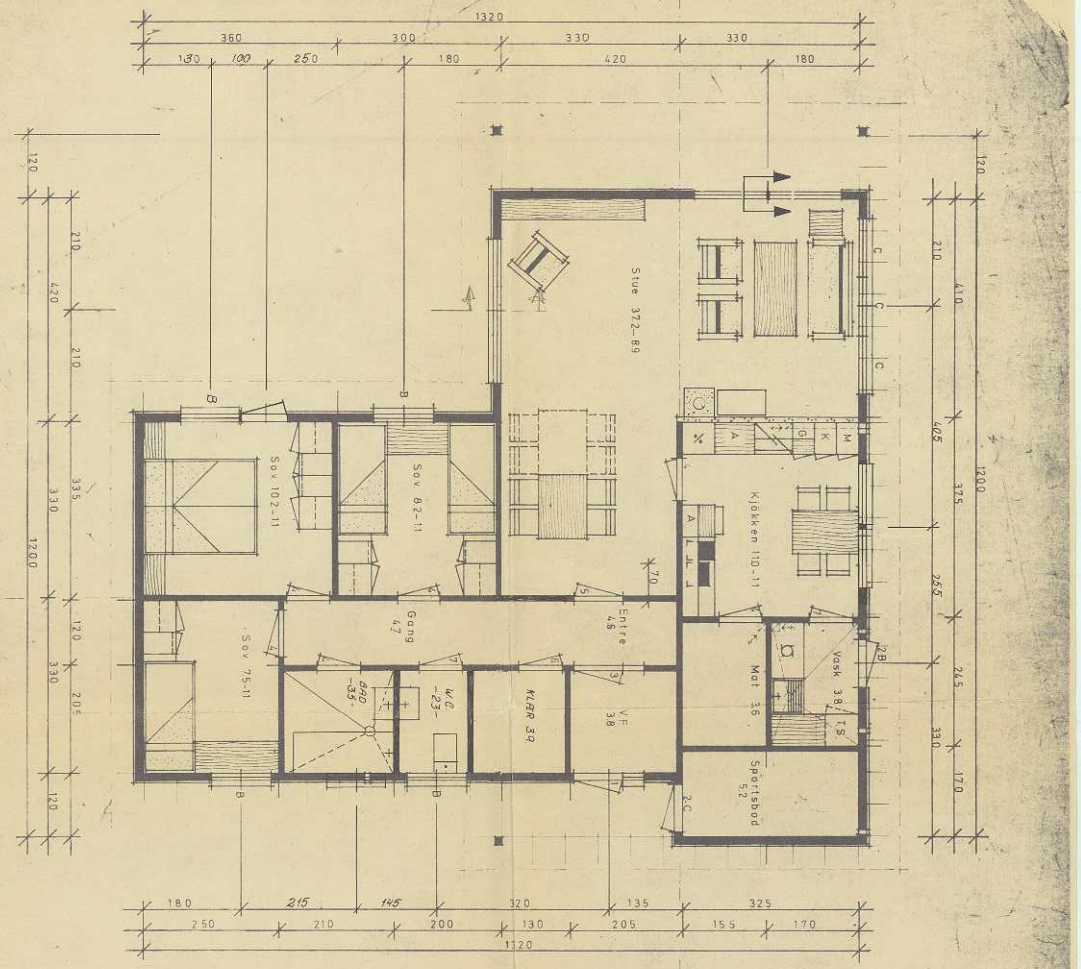
MESTERHUS

Modell

124 ÷

MÅL: 1:50
DATO:
KORR.:
1
2
3

anmt: godkj. skiss
arb.t. iflg. anmt.
romnr.
våtromsdører
kjøkk.innredning
vindustyper
pipedimensjon
trappehøyde
ventiler u.erg.
bærepunkter
DIP inntegnet
målsetting
inntrukne partie
ytterdør



GODKJENT
10 MAI 1977
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

JNR.	MOTTATT
002390	1977 07
BERGEN	BYGGESAK

01. 09. 76

BYGGHERRE : PER INGE JOHNSEN

ENEBOLIG
Gr.fl. 123,8 m²
Leie grl. 95 m²

MESTERHUS

Modell 124

MÅL 1:50
DATO:
KORR:
1
2
3

- i samt. godkj. skisse
- i anb.t. ing. anm.k.
- i romnr.
- i dørnr.
- i dørnr.
- i kjøkkenordning
- i vindustyper
- i pipedimensjon
- i trappehøyde
- i ventiler, u.etg.
- i bærepunkter
- i DIP inntegnet
- i målsetting
- i innrukne partier
- i ytterdør

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:
Nordre Nesjavegen 80, 5108 Hordvik
Gnr. 173, Bnr. 68, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Malene Engum

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 35 217

E-post: malene.engum@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.
