PRIVATMEGLEREN
SYD

TROLDHAUGVEGEN 57 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegning

Tinglyst dokument

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

08.06.2026

Tilstandsrapport av Troldhaugvegen 57A

Troldhaugvegen 57A
5232 PARADIS

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/e2a5dd21-bb55-4f37-a153-5ed7eb3b592c

Utarbeidet for:

Kirsten Synnøve Opedal Lepsøe og
Kristoffer Friele Lepsøe

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 11
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 13
Tilstander - Utvendig	Side 19
Tilstander - Innvendig	Side 27
Lovlighet	Side 52
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 53

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Troldhaugvegen 57A, 5232 PARADIS
- **Boligtype:** Enebolig - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 41/1003
- **Byggeår:** 1986
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 363 m^2
- **Tomteareal:** 885 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Vaskerom/baderom
Skiftet dusjkabinett og vask

Toalettrom
Nytt toalett installert

2018

Yttertak
Takstein malt og impregnert

2014

Yttervegg
Nye vinduer i stue mot vest installert

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser av pukk og sprengstein. Vegger under terreng tilbakefylt med drenerende masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur og fundamenter er utført i betong med støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført som isolert bindingsverk kledd med liggende trekledning, samt betongkonstruksjoner i 1. etasje. Vinduer er i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår, 1996, 2011 og 2014, mens ytterdører er i tre.

Tak, takrenner, nedløp

Sammensatt saltak/valmtak med flere takflater i sperrekonstruksjon av tre med undertak av trefiberplater, utvendige tekket med takstein. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vannet direkte til grunn.

Parkering

Oppkjørsel med plass til fire biler samt separat parkeringsareal med plass til ytterligere fire biler. Det er ikke elbillader.

Innvendige forhold

Utleiedel 1 - Baderom

Helfliset baderom fra 1998 med malt himling. Rommet inneholder badekar, vegghengt servant, vegghengt speil, vegghengt overskap og gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Utleiedel 2 - Baderom

Helfliset baderom fra 1998. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap og gulvstående vannklosett. Det er opplegg for vaskemaskin med fordelerskap lokalisert i rommet. Vannrørene er av rustfritt stål, mens avløpsrørene er i plast.

Utleiedel 2 - Kjøkken

Kjøkken med slette fronter, benkeplate i laminat og dobbel vaskekum i stål. Rommet inneholder frittstående hvitevarer som kombinert fryse- og kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med avtrekksvifte og komfyr. Vannrør er av kobber og avløpsrør i plast.

Utleiedel 1 - Kjøkken

Enkelt kjøkken med slette laminert fronter og benkeplater og vaskekum med større sidefelt i stål. Kjøkken inneholder frittstående komfyr med platetopp og avtrekksvifte, frittstående kjøleskap og frittstående oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Gulv er av 1-stavs laminat og overflater er malte.

Utleiedel 1 - Soverom

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater av platekledning og panel. Rommet inneholder garderobeskap.

Utleiedel 2 - Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Ildsted er plassert her.

Utleiedel 2 - Soverom
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Utleiedel 1 - Stue
Stue og entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Mellomgang
Mellongang mellom entre og kjeller. Parkett på gulv og platekledning på vegger.

Entre
Entré med flislagt gulv, vegger av malt platekledning og pusset mur, samt himling av malt platekledning. Rommet er utstyrt med garderobeskap. Ytterdøren er utført i tre med fast blyglassfelt. Det er installert varmekabler i gulvet.

Råkjeller
Kjellerrom i 1. etasje med gulv og yttervegger av råbetong samt innervegger av platekledning. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er lokalisert i rommet. Rommet er ventilert via ventiler i yttervegg.

Vaskerom/baderom
Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og malte flater. Rommet inneholder dusjkabinett, vaskekum i stål integrert i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Vannrør er skjult og avløpsrør er i plast.

Baderom 1
Baderom tilknyttet hovedsoverom. Rommet har vinylgulv og tapet på veggene. Det er innredning med badekar, gulvstående klosett, vegghengt vaskeservant med underskap og garderobeskap. Det er avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål fra byggeår.

Kjøkken
Kjøkken i andre etasje utstyrt med over- og underskap med profilerte trefronter. Benkeplate av laminat med trestruktur og vask i rustfritt stål. Veggene bak benkeplaten er flislagt. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, kombinert stekeovn med platetopp og mikrobølgeovn. Avløpsrørene er i plast, mens vannrørene er i rustfritt stål.

Toalettrom
Toalettrom i andre etasje med tilkomst fra gang. Veggene er tapetsert og gulvet er lagt med parkett. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Over servanten er det montert lystoffrør for belysning. Rør i rustfritt stål.

Soverom 2
Soverom med tilkomst fra gang. Innredet med tregulv og tapet og malt platekledning på vegger. Det er garderobeskap på rommet.

Soverom 3
Soverom med tilkomst fra gang med tregulv og tapet på vegger. Det er garderobeskap og vegghyller på rommet.

Trappegang
Trappegang med tilkomst til etasjens stue, toalett, gang og kjøkken. Rommet er innredet med parkett på gulv malt platekledning på vegger.

Gang
Gang med tilkomst til etasjens tre soverom og kjøkken. Rommet er innredet med parkett på gulv og tapet på vegger.

Spisestue
Spisestue med parkett på gulvet og tapetserte vegger.

Hovedsoverom
Hovedsoverom med tregulv og tapet på vegger. Rommet inneholder garderobeskap.

Stue
Stue med parkett på gulv og malte flater. Rommet inneholder ildsted.

Loftsrom/soverom
Loftsrom innredet som soverom med malte flater og panel. Rommet inneholder garderobeskap.

Loftsrom
Loftsrom med malte flater og panel.

Loftsrom/mellomgang
Loftsrom med malte flater og panel.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med ildsted i kjellerleilighet og stue, samt varmegjenvinning fra balansert ventilasjon. Det er installert varmekabler i hall og begge bad i 1. etasje. I 2. etasje er det varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, bad og vaskerom.

Vannledninger
Kobberrør fra byggeår og rør i rør til utleiedel 2.

Varmtvannsbereder
Bereder fra 2015 på 198 L med fast tilkobling.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør fra byggeår.

Ventilasjon generelt
Bolig med balansert ventilasjon/mekanisk avtrekksventilasjon med aggregat plassert i plan 3.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	**146**			
Utleiedel 1 - Baderom	5	-	-	-
Utleiedel 2 - Baderom	2	-	-	-
Utleiedel 1 - Kjøkken	8	-	-	-
Entre	15	-	-	-
Mellomgang	11	-	-	-
Råkjeller	30	-	-	-
Utleiedel 1 - Soverom	21	-	-	-
Utleiedel 1 - Stue	16	-	-	-
Utleiedel 1 - mellomgang	3	-	-	-
Utleiedel 2 - Soverom	7	-	-	-
Utleiedel 2 - Stue og kjøkken	21	-	-	-
2. etasje	**162**			
Baderom 1	8	-	-	-
Vaskerom/baderom	5	-	-	-
Kjøkken	16	-	-	-
Toalettrom	1	-	-	-
Gang	7	-	-	-
Hovedsoverom	16	-	-	-
Soverom 2	8	-	-	-
Soverom 3	8	-	-	-
Spisestue	18	-	-	-
Stue	55	-	-	-

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Trappegang	14	-	-	-
Platting av heller	-	-	-	47
3. etasje	**55**			
Loftsrom	17	-	-	-
Loftsrom/mellomgang	20	-	-	-
Loftsrom/soverom	18	-	-	-
SUM	**363**	**0**	**0**	**47**
Sum BRA	363			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Utleiedel 1 - Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 28)

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Utleiedel 2 - Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 29)

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Baderom 1 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 37)

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Vaskerom/baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 38)

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 3 gis på grunn av omfattende knirk, registrerte fuktskader og svelling i gulvet (Les mer på side 39)

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Hovedsoverom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 3 gis grunnet svikt og skader i tregulv (Les mer på side 41)

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Vinduer → Det er 2 vinduer vurdert til tilstandsgrad 3.

Ytterligere informasjon, plassering og kostnadsestimat er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 21)

TG2 Tilstandsgrad 2

Utleiedel 1 - Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 27)

Utleiedel 1 - Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 27)

Utleiedel 1 - Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis fordi innredning er av eldre dato og avvik kan oppstå (Les mer på side 27)

Utleiedel 1 - Baderom → Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 28)

Utleiedel 2 - Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 28)

Utleiedel 2 - Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 29)

Utleiedel 2 - Baderom → Overflater - Vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss og dør uten fuktbestandige materialer plassert i våtsone (Les mer på side 30)

Utleiedel 1 - Kjøkken → Innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet innredning er av eldre dato med tydelig slitasje (Les mer på side 30)

Utleiedel 1 - Kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 31)

Utleiedel 1 - Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon, samt åpning mellom vegg og avløpsrør (Les mer på side 31)

Utleiedel 2 - Kjøkken → Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 31)

Utleiedel 2 - Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 32)

Utleiedel 1 - Stue → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 33)

Utleiedel 2 - Soverom → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 34)

Baderom 1 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 36)

Baderom 1 → Overflater - Vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende fuktbestandig materiale i våtsoner (Les mer på side 36)

Baderom 1 → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet eldre innredning og defekt flottør (Les mer på side 36)

Baderom 1 → Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 36)

Baderom 1 → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 36)

Baderom 1 → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 37)

Vaskerom/baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 37)

Vaskerom/baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis fordi gulvbelegget er eldre enn 25 år og grunnet nevnte avvik (Les mer på side 37)

Vaskerom/baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 38)

Kjøkken → Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av mangelfullt avtrekk (Les mer på side 39)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i anleggets alder og forventet slitasje (Les mer på side 40)

Toalettrom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet misfarging av gulv (Les mer på side 40)

Toalettrom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet lav luftmengde ved enkel funksjonstest (Les mer på side 40)

Hovedsoverom → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør (Les mer på side 41)

Soverom 2 → Overflater – gulv

Tilstansdgrad 2 gis grunnet slitasje på gulv (Les mer på side 42)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør (Les mer på side 42)

Soverom 3 → Overflater – gulv

Tilstansdgrad 2 gis grunnet slitasje på gulv (Les mer på side 42)

Soverom 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør (Les mer på side 42)

Stue → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk og slitasje (Les mer på side 43)

Ventilasjon generelt → Generelt om ventilasjonsforhold

Tilstandsgrad 2 gis grunnet aggregat har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 46)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 47)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 47)

Yttervegg → Vinduer og ytterdører
Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert fukt i vannbord (Les mer på side 22)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet fuktverdi (Les mer på side 22)

Yttertak → Skorsteiner over tak
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 23)

Yttertak → Utstyr og installasjoner på tak
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere (Les mer på side 23)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak og nedløp og renner har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose (Les mer på side 24)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige trapper
Tilstandsgrad 2 gis grunnet løse steiner (Les mer på side 25)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering
Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Vinduer → Det er 14 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 19)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 36)

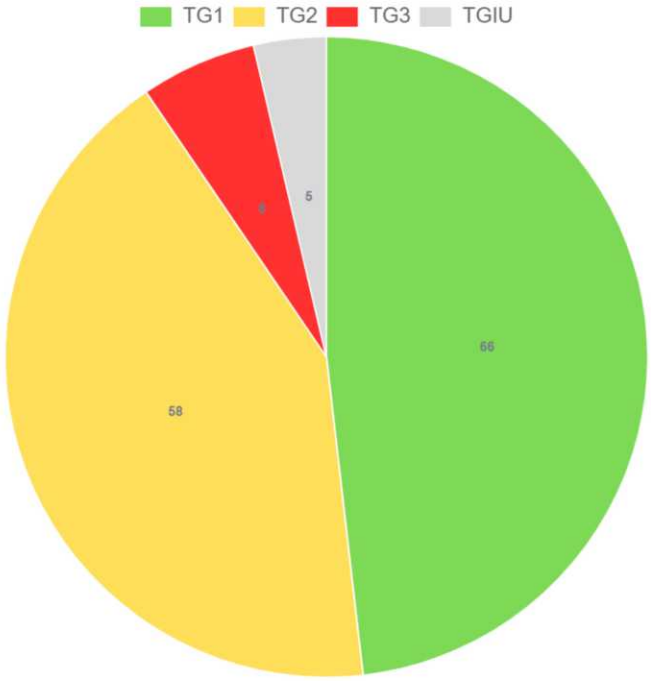
Utleiedel 1 - Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 27)

Utleiedel 2 - Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 29)

Varme- og sanitærteknisk - Vannledninger (Les mer på side 47)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 24)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater





Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Utleiedel 1 - Soverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2011. Normal bruksslitasje for alderen. Merk at vinduene ikke tilfredsstillerkrav til rømningsvindu grunnet høyde over gulv.

Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2014. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Utleiedel 1 - Stue: Vinduer og ytterdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Det er registrert svertesopp i karmer og avskalling flere steder. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon og grunnet svertesopp.

Utleiedel 2 - Soverom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Det er registrert noe svertesopp. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Utleiedel 2 - Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Det er registrert svertesopp i karmer. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon og grunnet svertesopp.

Baderom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Vaskerom/baderom: Ytterdør med tolags glass og trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1985. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Hovedsoverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 3: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Spisestue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue: Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Det er registrert stedvis oppsprekking i maling i innvendige karmer. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Loftsrom: Velux takvinduer med ukjent alder, trolig fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Loftsrom/mellomgang: Velux takvinduer med ukjent alder, trolig fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Loftsrom/soverom: Trekantformet vindu og Velux takvinduer med ukjent alder, trolig fra byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Vinduer vurdert til TG3

TG3

Utleiedel 2 - Baderom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1996. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på rundt 16 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Det er registrert betydelig oppsprekking i foringer og karm, sammen med omfattende svertesopp. Tilstandsgrad 3 gis grunnet oppsprekking og svertesopp.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Loftsrom: Trekantformet vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Ytterste glass er knust og må byttes. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 3 gis grunnet knust glass.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Entre: Ytterdør i tre i med fastfelt blyglass fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen. Merk at dør er over 40 år gammel, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå.

Utleiedel 2 - Stue og kjøkken: Ytterdør i tre fra byggeår. Merk at dør er over 40 år gammel, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke registrert avvik.

Yttervegg



Yttervegger av malt betongkonstruksjon mot terreng og i plan 1, og isolert bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG2

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Ellers normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert fukt i vannbord under flere vinduer ved måling med fuktpigg. Merk at vindu i utleiedel 1 mot øst mangler utvendige karmer. Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert fukt i vannbord.



Manglende avstand karm/vannbord

Kledning

TG2

Kledning og malt betong fra byggeår. Kledningen er mellom 40 og 60 år gammel. Dette er innenfor forventet levetid. Det kan likevel oppstå avvik, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Det er registrert tilfredsstillende lufting og musebånd. Det er målt forhøyet fuktverdi i kledning flere steder. Forholdet bør holdes under oppsyn, spesielt i utsatte deler av konstruksjonen (nedre vegg mot grunnmur, hjørner, overganger mot takutstikk og vegger utsatt for slagregn). Årsak til fuktpåvirkningen bør utredes før eventuell montering av ny kledning. Det bemerkes at kledning ble vasket en ukes tid før befaring og at det ble utført målinger i en periode med mye nedbør. Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet fuktverdi.



Musebånd

Yttertak



Sammensatt saltak/valmtak med flere takflater i sperrekonstruksjon av tre med undertak av trefiberplater, utvendige tekket med takstein. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vannet direkte til grunn. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig kneloft der dette er tilgjengelig og via takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG2

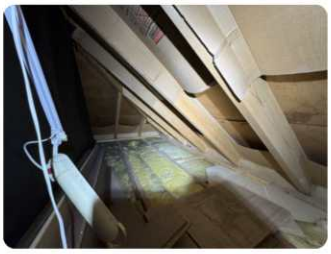
Skorstein fra byggeår. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein har passert sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.



Tak- og loftsskonstruksjon

TG1

Dette punktet omhandler takkonstruksjonen slik den er besiktiget fra innvendig loft. Det er innvendig kaldt, luftet kneloft med tilkomst fra plan 3. Takkonstruksjonen er utført som sperretak med undertak av porøse trefiberplater (undertaksplater). Det er utført stikkprøvebasert fuktkontroll med piggelektrode i tilfeldige deler av konstruksjonen samt rundt tilgjengelige gjennomføringer, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er registrert enkelte fuktskjolder på undertaket, men det er ikke påvist aktiv lekkasje eller målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn. Luftingen vurderes som tilfredsstillende, men det anbefales å unngå plassering av isolasjon ved takutstikk da dette kan redusere ventilasjonen av konstruksjonen.



Konstruksjon

Utstyr og installasjoner på tak

TG2

Hele eller deler av taket mangler snøfangere. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Yttertekking av takstein fra byggeår, malt og impregnert i 2018. Undertaket er av trefiberplater fra byggeår. Vann fra nedløp føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Over halvparten av forventet levealder for renner og nedløp er passert. Avvik kan oppstå. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket. Det er registrert mindre skader i takstein. Taktekking er av eldre dato og nærmer seg normal brukstid. Det ble ikke registrert større synlige avvik ved befaringen, men alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Undertak er over 13 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak og nedløp og renner har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose.



Eksempler på mindre skader

Platting av heller 47,0 m² | 2. Etasje

Hellelagt uteområde på plan 2. Merk at steinheller ligger løst og vil bevege seg ved trakk. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Platting av heller; støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

TG1

Platting av heller lagt på grus. Det er ikke fuger mellom steinene og det vil derfor være bevegelse ved bruk. Det er ikke påvist avvik.

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser av pukk og sprengstein. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid. Det er ingen symptomer, men alder og materiale tilsier at løsningen har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og kjellervegger. Forholdet bør følges opp med planlegging av kontroll og eventuell fornyelse. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur

TG1

Grunnmur fra byggeår med utvendig vannavstøtende behandling. Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik fra utsiden. Punktet sees i sammenheng med «Rom under terreng».

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Utvendige trapper

TG2

Utvendige steintrapper kledd med skifer. Det er registrert flere løse skifersteiner som anbefales festet. Tilstandsgrad 2 gis grunnet løse steiner.



Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG2

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett via felles pumpekum med kvern utenfor eiendommen. Hovedstoppekraner er lokalisert innerst i kjeller i boligen og ved innkjørsel på grunnmur. Denne er funksjonstestet. Vann- og avløpsrør er over 33 og 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Forstøtningsmurer

TG1

Forstøtningsmurer av tørrsteinsmurer. Det er ikke registrert avvik.

Terrengforhold

TG1

Tomten ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Området er preget av kupert terreng, og terrenget vurderes i hovedsak å ha fall bort fra bygningen. På boligens bakside er det opplyst om drenerende masser og det er ikke registrert avvik i form av vannansamling eller lignende på befaring. Det anbefales generelt å holde nærliggende vegetasjon nede for å unngå mose, grønske og lignende på tak og fasader.

Tilstander - Innvendig

Utleiedel 1 - Baderom 5,2 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 1998 med malt himling. Rommet inneholder badekar, vegghengt servant, vegghengt speil, vegghengt overskap og gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 1998. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Flere fuger er misfarget. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 1998. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert misfarging i flere fuger, ellers normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Innredning av eldre dato med synlig slitasje. Tilstandsgrad 2 gis fordi innredning er av eldre dato og avvik kan oppstå.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Avløpsrør har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet badekar. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Utleiedel 2 - Baderom 2,3 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 1998. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap og gulvstående vannklosett. Det er opplegg for vaskemaskin med fordelerskap lokalisert i rommet. Vannrørene er av rustfritt stål, mens avløpsrørene er i plast.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst grunnet kjøkken. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 1998. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3



Plastsluk med klemring er reigistrert. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilfredsstillende avtrekk, men det mangler spalte under dør. Det er riktig nok spalte i vindu, men det anbefales å etablere spalte under dør for omluft.



Overflater - Vegger og himling

TG2

Fliser fra 1998. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert riss i flere fuger. Det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder som er utsatt for vannsøl, noe som øker risiko for fuktopptak og skader. Dette gjelder dør og karmer. Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss og dør uten fuktbestandige materialer plassert i våtsone.



Utleiedel 1 - Kjøkken 8,2 m^2 | 1. Etasje



Enkelt kjøkken med slette laminert fronter og benkeplater og vaskekum med større sidefelt i stål. Kjøkken inneholder frittstående komfyr med platetopp og avtrekksvifte, frittstående kjøleskap og frittstående oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Gulv er av 1-stavs laminat og overflater er malte.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.

Innredning

TG2

Innredning av eldre dato. Det bør forventes at innredning må utbedres eller fornyes for å tåle normal bruk. Tilstandsgrad 2 gis grunnet innredning er av eldre dato med tydelig slitasje.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Det er registrert mangelfull tetting rundt avløpsrør i vegg. Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader. Vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon, samt åpning mellom vegg og avløpsrør.



Utleiedel 2 - Kjøkken

1. Etasje



Kjøkken med slette fronter, benkeplate i laminat og dobbel vaskekum i stål. Rommet inneholder frittstående hvitevarer som kombinert fryse- og kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med avtrekksvifte og komfyr. Vannrør er av kobber og avløpsrør i plast.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG2

Avtrekk fra ventilator over komfyr er vurdert som ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avtrekk ikke er tilfredsstillende.

Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Merk at armaturet er løst, ellers normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Vannrør og avløpsrør er trolig over 33 år og 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Entre 15,3 m² | 1. Etasje

Entré med flislagt gulv, vegger av malt platekledning og pusset mur, samt himling av malt platekledning. Rommet er utstyrt med garderobeskap. Ytterdøren er utført i tre med fast blyglassfelt. Det er installert varmekabler i gulvet.

Overflater – gulv

TG1

Fliser på gulv, ca. 10 år gamle. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Mellomgang 10,5 m² | 1. Etasje

Mellongang mellom entre og kjeller. Parkett på gulv og platekledning på vegger.

Overflater – gulv

TG1

Slettes?

Overflater – vegger og himling

TG1 slettes?

Råkjeller 30,3 m² | 1. Etasje

Kjellerrom i 1. etasje med gulv og yttervegger av råbetong samt innervegger av platekledning. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er lokalisert i rommet. Rommet er ventilert via ventiler i yttervegg.

Utleiedel 1 - Soverom 20,5 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater av platekledning og panel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Ventil over dør sikrer sirkulasjon.

Utleiedel 1 - Stue 16,4 m² | 1. Etasje

Stue og entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG2 Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Det er tilluftsventiler i vinduer.

Utleiedel 2 - Soverom 6,8 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Utleiedel 2 - Stue og kjøkken 20,5 m² | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Ildsted er plassert her.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft.

Rom under terreng | 1. Etasje



Synlige vegger under terreng og vegg mot terreng i stue i utleiedel 2 er vurdert her. Synlige vegger gjelder hovedsakelig innvendig bod i plan 1. Her vurderes forhold som riss, sprekker, setninger, fuktskjolder, svertesopp, biologisk skadegjørelse og andre spesielle forhold som vil være en spesiell risiko for rom under terreng. For utdypende informasjon om fuktsikring av vegger mot terreng, anbefaler vi vår fagartikkel om temaet: https://hakonhaakonsen.no/artikler/veggmotterreng

Overflater – gulv

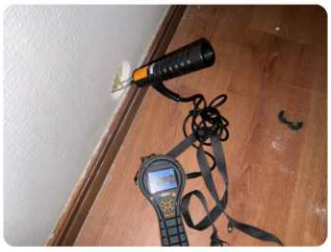
TG1

Støpt gulv på grunn. Det er ikke registrert avvik.

Overflater – vegger og himling

TG1

Støpte vegger mot terreng, utvendig behandlet med vannstøtende overflatebehandling. Det er ikke registrert avvik. Det er boret hull med 73 mm hullbor i vegg under terreng i stue i utleiedel 1. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga utslag på 11.1 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 15 vektprosent



Måling viser 11.1 vektprosent

Utleiedel 2 - Ildsteder og skorsteiner inne | 1. Etasje

Peis med hvitmalt, mur omramming og glassfelt plassert i stue.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres videre oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Radon | 1. Etasje

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt

Baderom 1 8,4 m^2 | 2. Etasje

Baderom tilknyttet hovedsoverom. Rommet har vinylgulv og tapet på veggene. Det er innredning med badekar, gulvstående klosett, vegghengt vaskeservant med underskap og garderobeskap. Det er avløpsrør i plast og vannrør i rustfritt stål fra byggeår.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst gjennom yttervegg. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater - Vegger og himling

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder som er utsatt for vannsøl, noe som øker risiko for fuktopptak og skader. Dette gjelder alle vegger. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende fuktbestandig materiale i våtsoner.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Det er registrert defekt flottør i klosett. Etter at knappen er trykket må denne vippes manuelt tilbake for å ikke fortsette fylling av vann. Det anbefales utbedret for å sikre tiltenkt funksjon av flottør. Innredning av eldre dato med synlig slitasje. Tilstandsgrad 2 gis grunnet eldre innredning og defekt flottør.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Avløpsrør er over 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Ventilasjon

TG2

Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med enkel funksjonstest. Ventilasjonen på våtrommet vurderes som svak, noe som kan føre til mangelfull fjerning av fukt og økt risiko for fuktskader. Forholdet bør utbedres ved å forbedre eller justere avtrekksløsningen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.

Overflater – gulv

TG2

Vinylbelegg fra byggeår. Gulvbelegg er eldre enn 25 år, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Sluk var ikke tilgjengelig. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Vaskerom/baderom 4,8 m² | 2. Etasje



Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og malte flater. Rommet inneholder dusjkabinett, vaskekum i stål integrert i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Vannrør er skjult og avløpsrør er i plast.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater – gulv

TG2

Vinylbelegg fra byggeår. Gulvbelegg er eldre enn 25 år, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er registrert åpninger i sveising av gulvbelegget. Heft ved opprett under dør er også løs. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis fordi gulvbelegget er eldre enn 25 år og grunnet nevnte avvik.



Åpen sveis i belegget

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Støpejernssluk under servant. Merk at sluk under dusjkabinett ikke er undersøkt grunnet manglende tilkomst. Det er betydelig rust i sluket. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



Sluk under innredning

Estimert kostnad: kr. 50.000-100.000

Ventilasjon

TG2

Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Kjøkken 15,8 m^2 | 2. Etasje



Kjøkken i andre etasje utstyrt med over- og underskap med profilerte trefronter. Benkeplate av laminat med trestruktur og vask i rustfritt stål. Veggene bak benkeplaten er flislagt. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, kombinert stekeovn med platetopp og mikrobølgeovn. Avløpsrørene er i plast, mens vannrørene er i rustfritt stål.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG2

Avtrekk fra ventilator over komfyr er vurdert som ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av mangelfullt avtrekk.

Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG3

Gulvet har utbredt knirk i større deler av overflaten. Det er registrert fuktskader og svelling i gulvmaterialet flere steder. Slitasjen vurderes å være større enn det som normalt kan forventes ut fra alder og type bygningsdel. Tilstandsgrad 3 gis på grunn av omfattende knirk, registrerte fuktskader og svelling i gulvet.



Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Avløpsrør er over 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i anleggets alder og forventet slitasje.



Toalettrom 1,3 m² | 2. Etasje

Toalettrom i andre etasje med tilkomst fra gang. Veggene er tapetsert og gulvet er lagt med parkett. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Over servanten er det montert lystoffrør for belysning. Rør i rustfritt stål.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert noe misfarging, sannsynligvis fra fukt på treverk rundt gulvstående klosett. Det anbefales å holdes under oppsyn for å kontrollere at dette ikke utvikler seg. Tilstandsgrad 2 gis grunnet misfarging av gulv.



Misfarging rundt klosett.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Noe skader på vannlås.

Ventilasjon

TG2

Ventilasjon er en del av systemet for balansert ventilasjon. Luftmengde vurdert å være for liten. Tilstandsgrad 2 gis grunnet lav luftmengde ved enkel funksjonstest.

Gang 6,6 m² | 2. Etasje

Gang med tilkomst til etasjens tre soverom og kjøkken. Rommet er innredet med parkett på gulv og tapet på vegger.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hovedsoverom 15,8 m² | 2. Etasje

Hovedsoverom med tregulv og tapet på vegger. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG3 Det er registrert omfattende skader og svikt i tregulv i området foran dører og garderobeskap. Dette anbefales utbedret. Tilstandsgrad 3 gis grunnet svikt og skader i tregulv.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000



Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør.

Soverom 2 8,3 m² | 2. Etasje

Soverom med tilkomst fra gang. Innredet med tregulv og tapet og malt platekledning på vegger. Det er garderobeskap på rommet.

Overflater – gulv

TG2 Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstansdgrad 2 gis grunnet slitasje på gulv.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på soverom. Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør.

Soverom 3 8,2 m^2 | 2. Etasje

Soverom med tilkomst fra gang med tregulv og tapet på vegger. Det er garderobeskap og vegghyller på rommet.

Overflater – gulv

TG2 Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstansdgrad 2 gis grunnet slitasje på gulv.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte i/under dør.

Spisestue 18,4 m^2 | 2. Etasje



Spisestue med parkett på gulvet og tapetserte vegger.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer og himling tilfører frisk luft.

Stue 54,8 m^2 | 2. Etasje

Stue med parkett på gulv og malte flater. Rommet inneholder ildsted.

Overflater – gulv

TG2 Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk og slitasje.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer og himling tilfører frisk luft.

Trappegang 13,8 m^2 | 2. Etasje

Trappegang med tilkomst til etasjens stue, toalett, gang og kjøkken. Rommet er innredet med parkett på gulv malt platekledning på vegger.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ildsteder og skorsteiner inne | 2. Etasje



Peis med innsats plassert i stue.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1 Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Loftsrom 16,6 m^2 | 3. Etasje

Loftsrom med malte flater og panel.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør.

Loftsrom/mellomgang 19,8 m^2 | 3. Etasje

Loftsrom med malte flater og panel.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Loftsrom/soverom 17,5 m^2 | 3. Etasje

Loftsrom innredet som soverom med malte flater og panel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

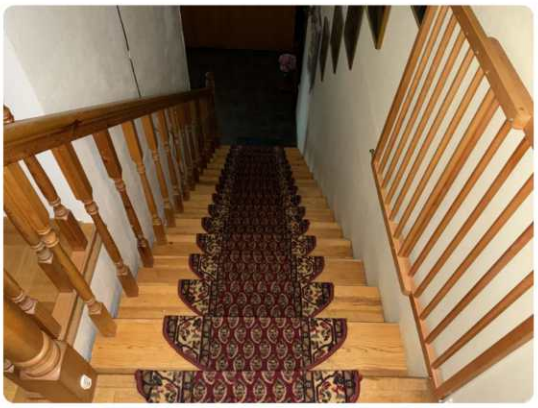
TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør.

Innvendige trapper



Innvendige trapper i tre

Innvendige trapper

TG1

Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år. Det er ikke registrert avvik.

Ventilasjon generelt

Bolig med balansert ventilasjon/mekanisk avtrekksventilasjon med aggregat plassert i plan 3. Det er avtrekk på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler i flere oppholdsrom, samt i flere vinduer og vegger. Ventilasjon er også vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TG2

Aggregat fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for redusert ventilasjonsytelse eller funksjonssvikt. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Tilstandsgrad 2 gis grunnet aggregat har usikker fremtidig funksjon.



Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Vannledninger

TGIU

Rør-i-rør-system i utleiedel 2. Fordelerskapet var ikke tilgjengelig ved befaring, og utførelse og funksjon kunne derfor ikke kontrolleres. Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet.

Vannledninger

TG2

Kobberrør fra byggeår og rør i rør til utleiedel 2. Hovedstoppekran er funksjonstestet. Det er registrert irring på synlige koblinger, noe som tyder på kondens. Vannrør er over 33 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.



Varmtvannsbereder

TG1

Bereder fra 2015 på 198 L med fast tilkobling. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk. Det er ikke påvist avvik.



Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Soilrør fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Avløpsrør er over 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper

HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i trappeløp/rekkverk er større enn 10 cm.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Utleiedel 1 - Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Utleiedel 2 - Kjøkken
HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk.

Ildsteder og skorsteiner inne
HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Utleiedel 2 - Ildsteder og skorsteiner inne
HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap i hoveddel med automatsikringer og hovedsikring på 63 A. Anlegget er fordelt på 18 kurser med sikringsstørrelser fra 10 A til 20 A, samt egen 32 A hovedsikring til underfordeling i kjeller. Kursene betjener blant annet kjøkken, vaskerom, stue, soverom, loft, peisestue, varmekurser og varmtvannsbereder. Det er i tillegg sikringsskap plassert i utleiedel 2 med automatsikringer og jordfeilbryter, uten kursfortegnelse.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**1985**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Ja**
Det er uisolerte ledninger i bod.	
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Ja**
Mangler kursfortegnelse og merking i utleiedel 2.	

Konklusjon: Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte installasjoner eller senere endringer. Det er registrert manglende kursfortegnelse i sikringsskapet i utleiedel 2, samt uisolerte ledninger som bør utbedres av kvalifisert elektroinstallatør. På bakgrunn av anleggets alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll for nærmere vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i flere rom pr. etasje. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Ikke relevant**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakkyndig)

Kristoffer Friele Lepsøe (eier)

Kirsten Synnøve Opedal Lepsøe (eier)

Befaringsdato: 08.06.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260153
Addresse	Troldhaugvegen 57 A		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Kirsten Synnøve O Lepsøe		
Selgers navn	Kristoffer Friele Lepsøe		

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?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

40

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
K S
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Byttet vask, benkeplate og dusjkabinett på vaskerom. Byttet toalett på toalettrom.

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:

Fakturabeskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Felles renseanlegg for naboene ved sjøen, pumpes opp til offentlig avløp.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i trekantvindu på loft

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om 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:

Det er to leiligheter i underetasje.

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

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?:

Kontroll av el verket

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To leiligheter i underetasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

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

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 12.06.2026

Signert av *Kirsten Synnøve O Lepsøe*

Signert av *Kristoffer Friele Lepsøe*

Initialer selger:
K S
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOTOGRAFERT
11 MAI 1989
MIKRO

LEPSØE KRISTOFFER JR
TROLLHAUGVEGEN 57 A
5043 HOP

Arkiv 5210
Deres søknad av 07.01.85 Vår ref. Snr 850089 Bergen, den 24.1.1989

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: TROLDHAUGSVEGEN HOP — Eiendom: 3-0041-1003

Byggherre : LEPSØE KRISTOFFER JR — Adr.: TROLLHAUGVEGEN 57 A

Ansvarsh. : NÆSS GUNNAR — Adr.: 4300 SANDNES

Arbeidets art: NYBYGG — Bygningens art: BOLIGB/GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 14.01.85
Byggetillatelse gitt.....: 27.03.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

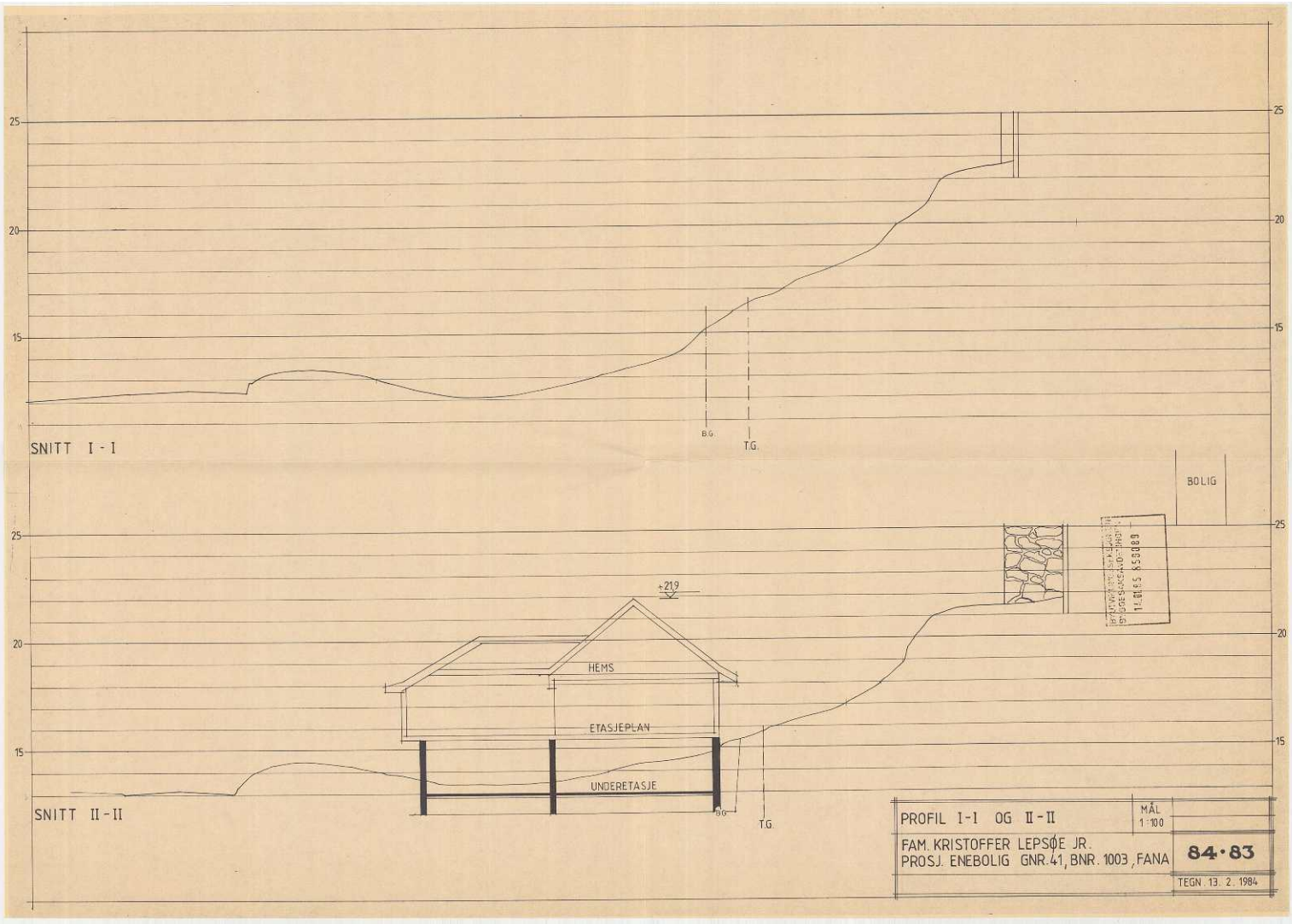
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

R. Birkeland

Rune Birkeland
bygningskontrollør

DataTrykk - Laser Sats 1131208 F 1281



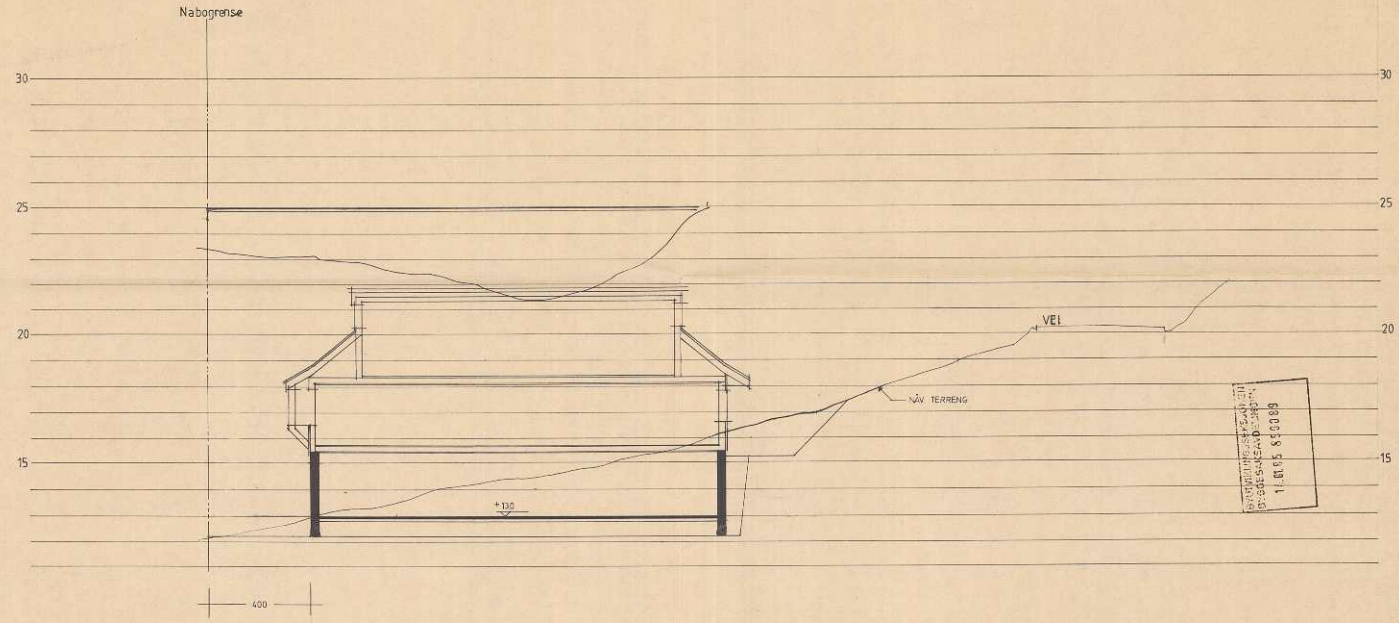
PROFIL I-1 OG II-II

MÅL 1:100

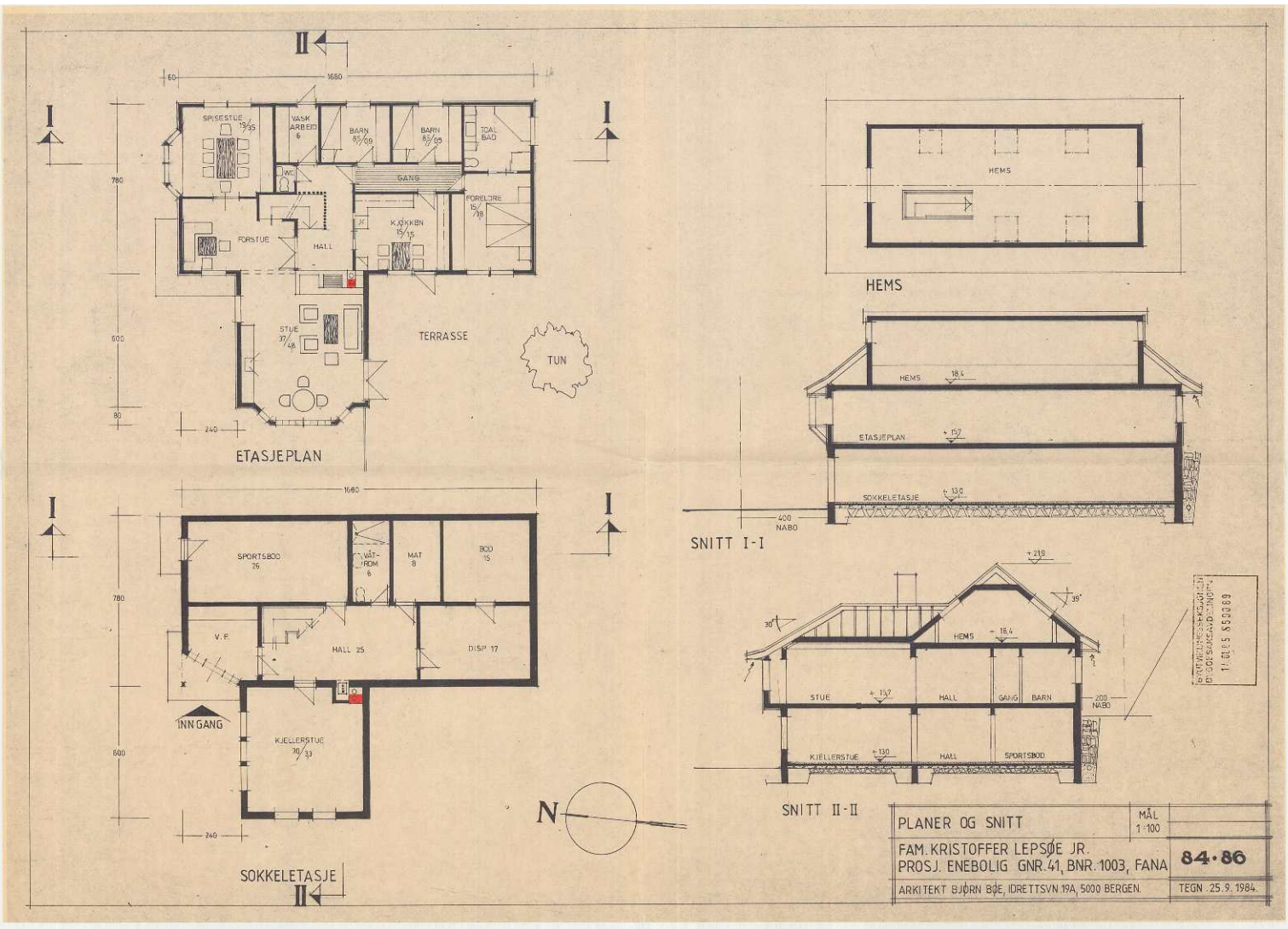
FAM. KRISTOFFER LEPSØE JR.
PROSJ. ENEBOLIG GNR. 41, BNR. 1003, FANA

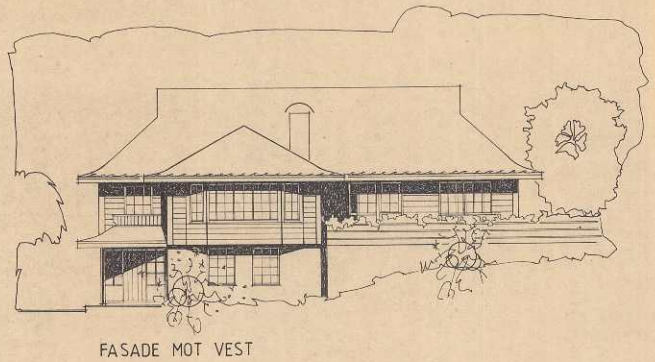
84·83

TEGN. 13. 2. 1984

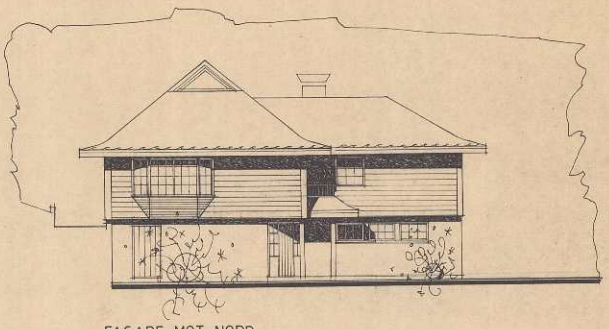


PROFIL VII - VII	MÅL 1:100	
FAM. KRISTOFFER LEPSØE JR. PROSJ. ENEBOLIG GNR. 41, BNR. 1003, FANA		84·85
		TEGN. 15. 3. 1984

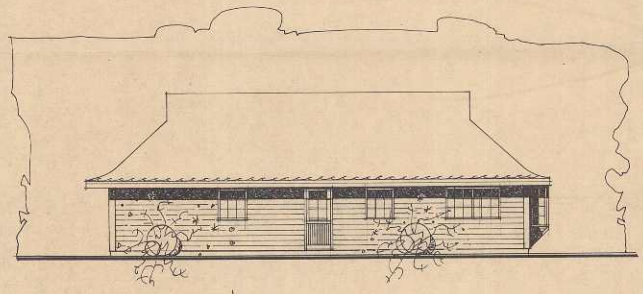

SPISESTUE
VASK ARBEID
BARN
BARN
TOAL BAD
GANG
WC
FORELØRE
KJØKKEN
FORSTUE
HALL
STUE
TERRASSE
TUN
ETASJEPLAN
HEMS
HEMS
ETASJEPLAN
SOKKELETASJE
NABO
SNITT I-I
SPORTSBOD
VÅT-ROM
MAT
BOD
V.E.
HALL 25
DISP. 17
INNGANG
KJELLERSTUE
SOKKELETASJE
N
HEMS
STUE
HALL
GANG
BARN
NABO
KJELLERSTUE
HALL
SPORTSBOD
SNITT II-II
PLANER OG SNITT
MÅL 1:100
FAM. KRISTOFFER LEPSØE JR.
PROSJ. ENEBOLIG GNR. 41, BNR. 1003, FANA
84-86
ARKITEKT BJØRN BØE, IDRETTSVN. 19A, 5000 BERGEN.
TEGN. 25.9.1984.



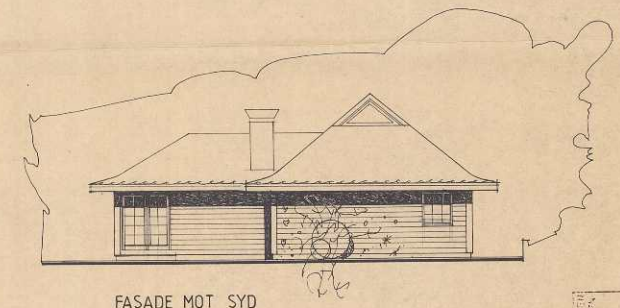
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



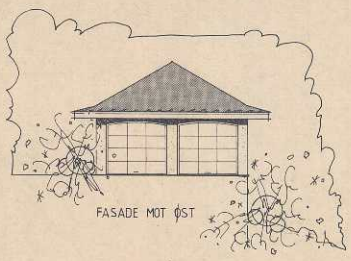
FASADE MOT ØST



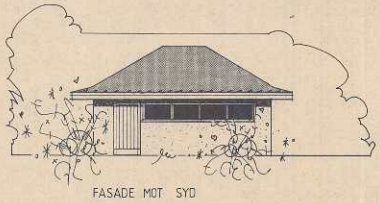
FASADE MOT SYD

BYGNINGSKONTORET
BYGGESAKSAVDELINGEN
11 OKT 1985 Nr. 30089

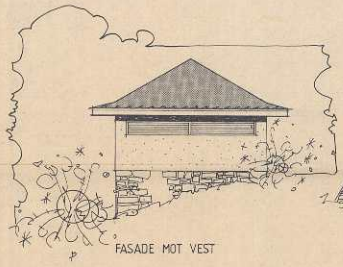
FASADER	MÅL 1:100	
FAM. KRISTOFFER LEPSØE JR. PROSJ. ENEBOLIG GNR. 41, BNR. 1003, FANA		84·87
ARKITEKT BJØRN BØE IDRETTSVN. 19A, 5000 BERGEN.		TEGN. 21.12.1984.



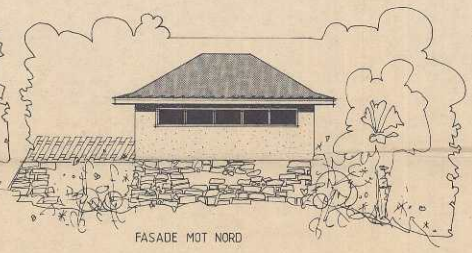
FASADE MOT ØST



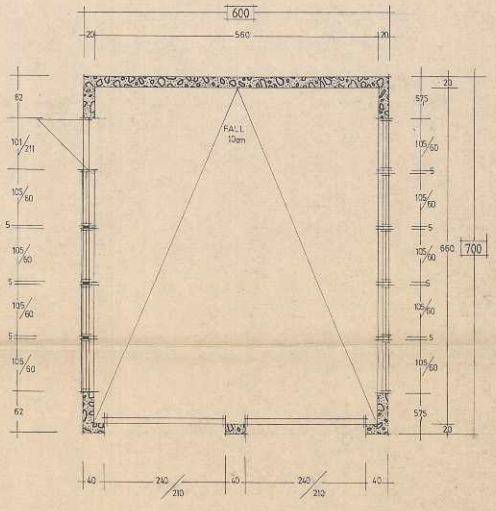
FASADE MOT SYD



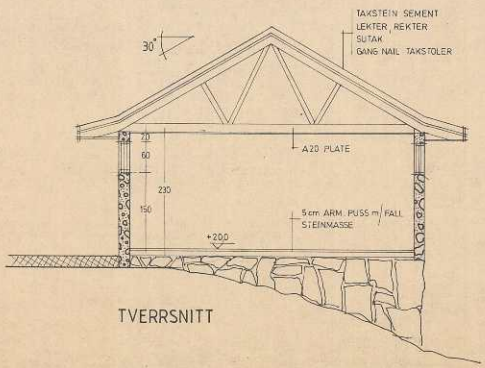
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



PLAN



TVERRSNITT

GARASJE 42 m²

BYGGEMELDING ETTER § 93 I LOV OM BYGNINGSVESEN AV 18.06.65
11.06.85 850089

PLAN, SNITT OG FASADER.	MÅL 1:100:50	
FAM. KRISTOFFER LEPSØE JR. PROSJ. GARASJE GNR. 41, BNR. 1003, FANA		84·99
ARKITEKT BJØRN BØE, IDRETTSV. 19A, 5000 BERGEN.		TEGN. 2. 1. 1985

DAGBOKFØRT
17.06.85 18143
BYSKRIVEREN I
BERGEN

S K J Ø T E

Undertegnede, Ellen Johanne Friele Olsen - p.nr.310723 [redacted] -
og Sigurd Brandt Olsen - p.nr. 130813 [redacted] - skjøter,
selger og overdrar herved til Kristoffer Lepsøe - p.nr. 020447
[redacted] - adresse: V.Storheilia 24, 5046 Rådal
den fra vår eiendom "Bjørkelien" gnr.41, bnr.41 i Fana
tillatt utskilte parsell gnr. 41, bnr. 1003 i Fana.

Salgssum settes til kr.50.000,- - femtitusenkroner - som er oppgjort på omforenet måte.

Med tomten følger båtfeste for en båt ved eksisterende nøst stående på parsell 9 gnr. 41, bnr. 41.
Tomtens innehaver gis bruksrett til parsell nr. 9 i forbindelse med båtfesteretten uten at denne inkluderer hensetting av bil eller opplag av båt.
ERverver gis bruksrett til veien frem til parsell nr. 9.

Tomtens innehaver forplikter seg til å ta del i vedlikehold av den vei, vann- og kloakkanlegg som nå er opparbeidet over hovedbruket.
Næringsvirksomhet tillates ikke drevet på tomten.
Selger fraviker krav om 4 meter avstand mellom hus og grense i øst.
Toppen av mønet/taket på huset må ikke være over cote 21.
Tomtens innehaver har rett til bruk av sjø til varmepumpe o.l.

Tomten overdras fri for heftelser.

Tomten er på under 2 mål og ubebygget.

Bergen den

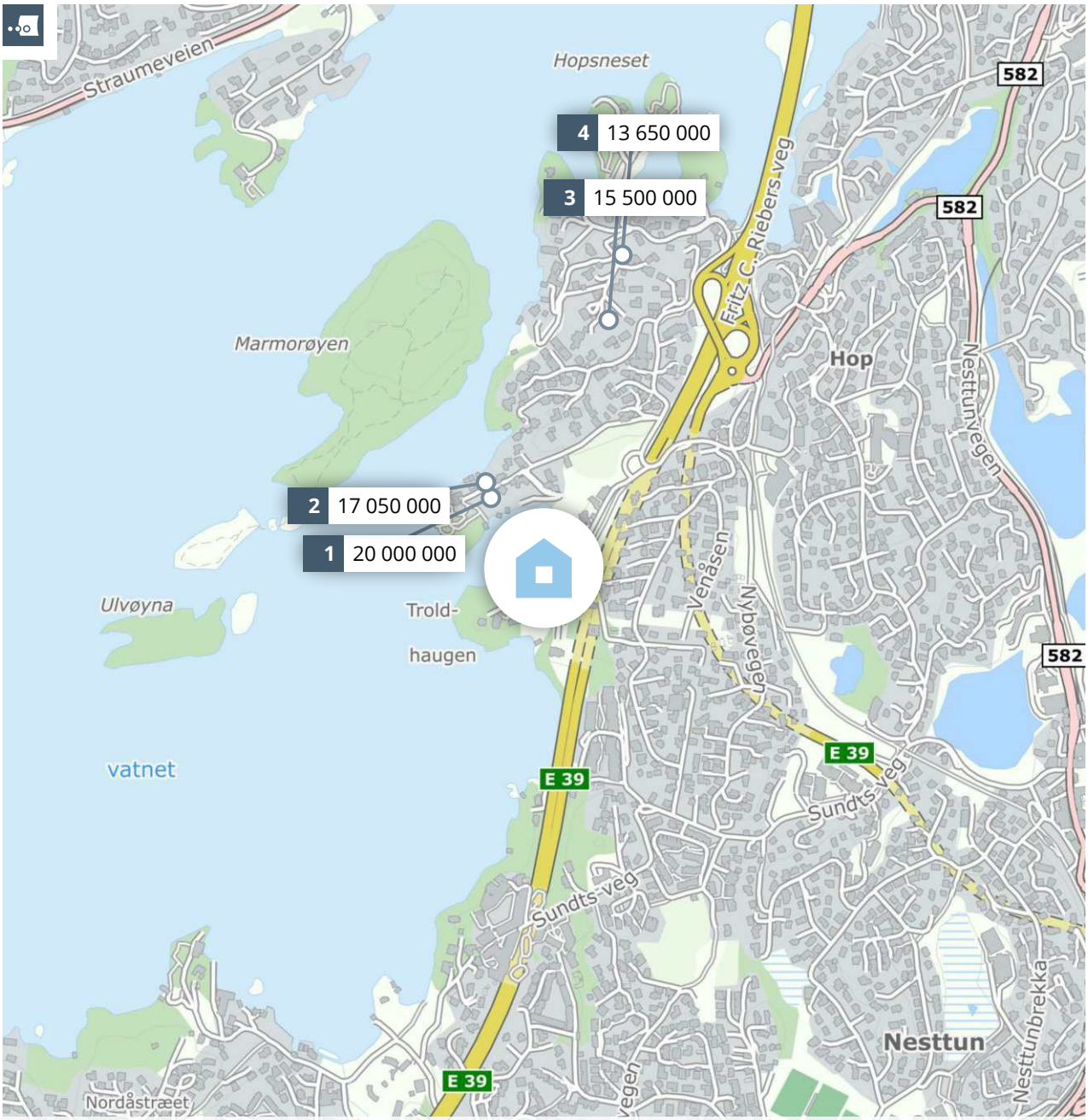
Ellen Johanne Friele Olsen — Sigurd Brandt Olsen

Overstående skjøte aksepteres:

Kristoffer Lepsøe

Undertegnede bekrefter hermed at Ellen Johanne Friele Olsen og Sigurd Brandt Olsen har undertegnet dette skjøtet og at de begge er over 18 år.
Bergen s.o

Per Magne Kristiansen
ADVOKAT M. N. A.



Meglers verdivurdering

TROLDHAUGVEGEN 57 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Troldhaugvegen 57 A, 5232 PARADIS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 41 BNR 1003 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SKJOLD

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	38 567
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	363 m²	- m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt						885 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frants Beyers veg 30 271 m² 1991 1 238 m² 4 sov	13.09.2025	22 500 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**73 801**
2	Frants Beyers veg 31 239 m² 1928 1 002 m² 4 sov	18.08.2025	16 490 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**71 339**
3	Øvre Hopsnesvegen 12 307 m² 1951 2 993 m² 6 sov	14.06.2024	15 990 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**50 489**
4	Øvre Hopsnesvegen 2 311 m² 1902 985 m² 8 sov	29.04.2026	13 490 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**43 891**

Enebolig med båtfeste.
Det er omsatt andre eiendommer i nærområdet med ulik størrelse, innhold og standard.

Basert på dette og markedskunnskap generelt antas gjeldende eiendom å kunne ha en markedsverdi mellom kr 13 mill. og 15 mill.

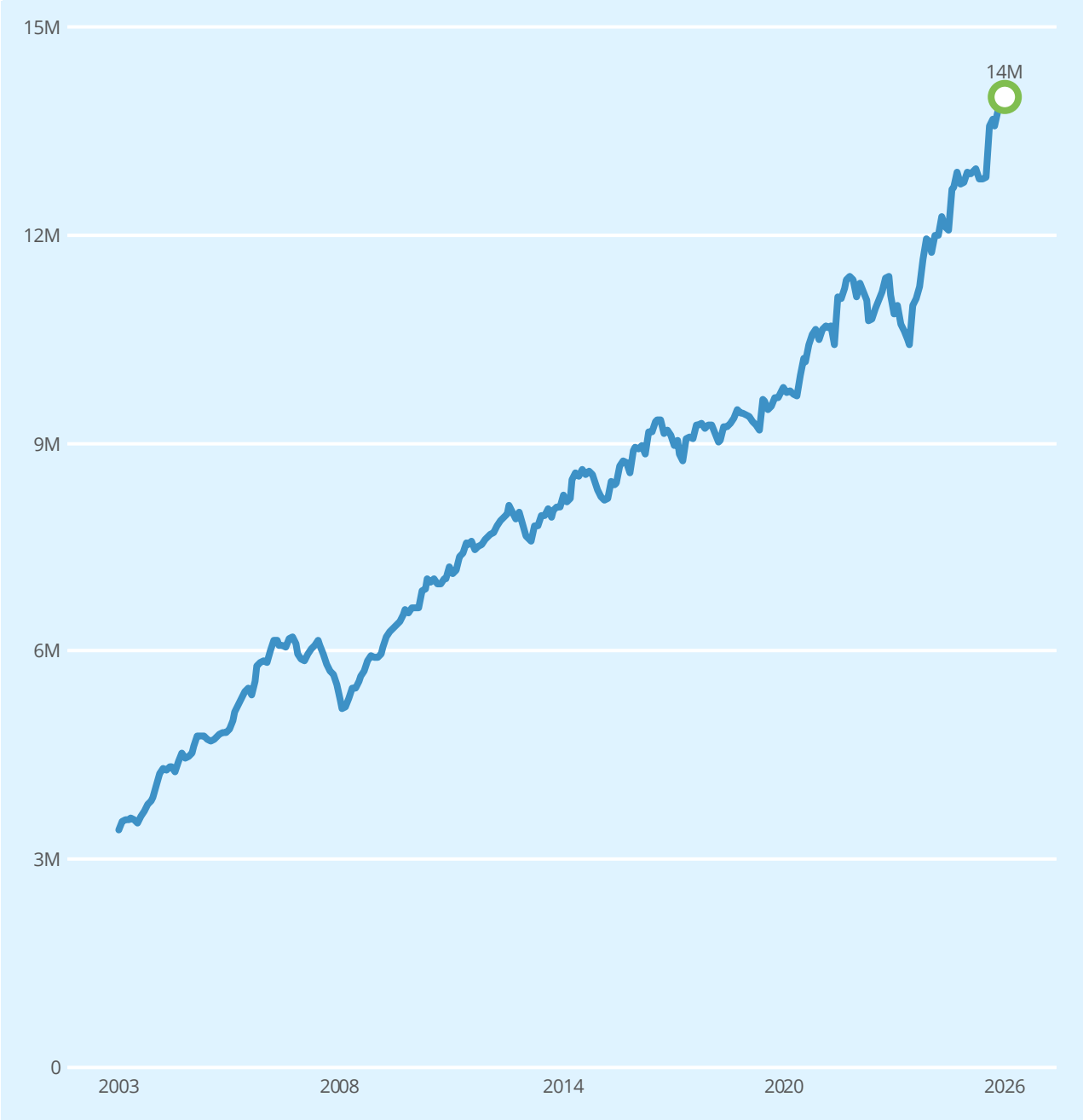
Det tas forbehold om godkjent byggesak, da dette pt. er bestilt, men ikke levert ennå.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i SKJOLD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

18.2M
17.7M
16 900 000 Prisantydning i snitt
16.2M
15.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i SKJOLD grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

13.8M
13.5M
13 074 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12 822 000 Salgspris i snitt
12.6M
12.3M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

53 190 SKJOLD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

43 431 Fana bydel i snitt siste 9 mnd

38 567 Troldhaugvegen 57 A
Totalpris 14 000 000

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1003/0/0
Utlistet 05. juni 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
259385322	Grunneiendom	0	Ja	884,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6160000	30	FANA. GNR 41 BNR 32, 33-42, BNR 34, 41-114 MFL., TROLDHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1983	190000397	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6160001	31	FANA. TROLDHAUGEN, ENDRING AV STIGNINGSFORHOLDET I FELLES KJØREVEI	190000360	02.12.1986

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6160004	31	FANA. GNR 41 BNR 33 MFL., TROLDHAUGEN	3	200919135
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7040000	30	FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET	3	190002114

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/860	139480988-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.05.2024	202412384
41/41	139474155-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	27.05.2026	202611983
41/41	301615669	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	27.05.2026	202611983
41/1266	300895174	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.11.2022	202027748
41/1266	300895174	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.11.2022	202217747
41/1000	139481763-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	25.01.2024	202219921
41/1266	301411679	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.10.2024	202217747
41/1001	9414185-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	24.07.2024	202413597

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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: 41/1003
Dato: 05.06.2026 Adresse: Troldhaugvegen 57A

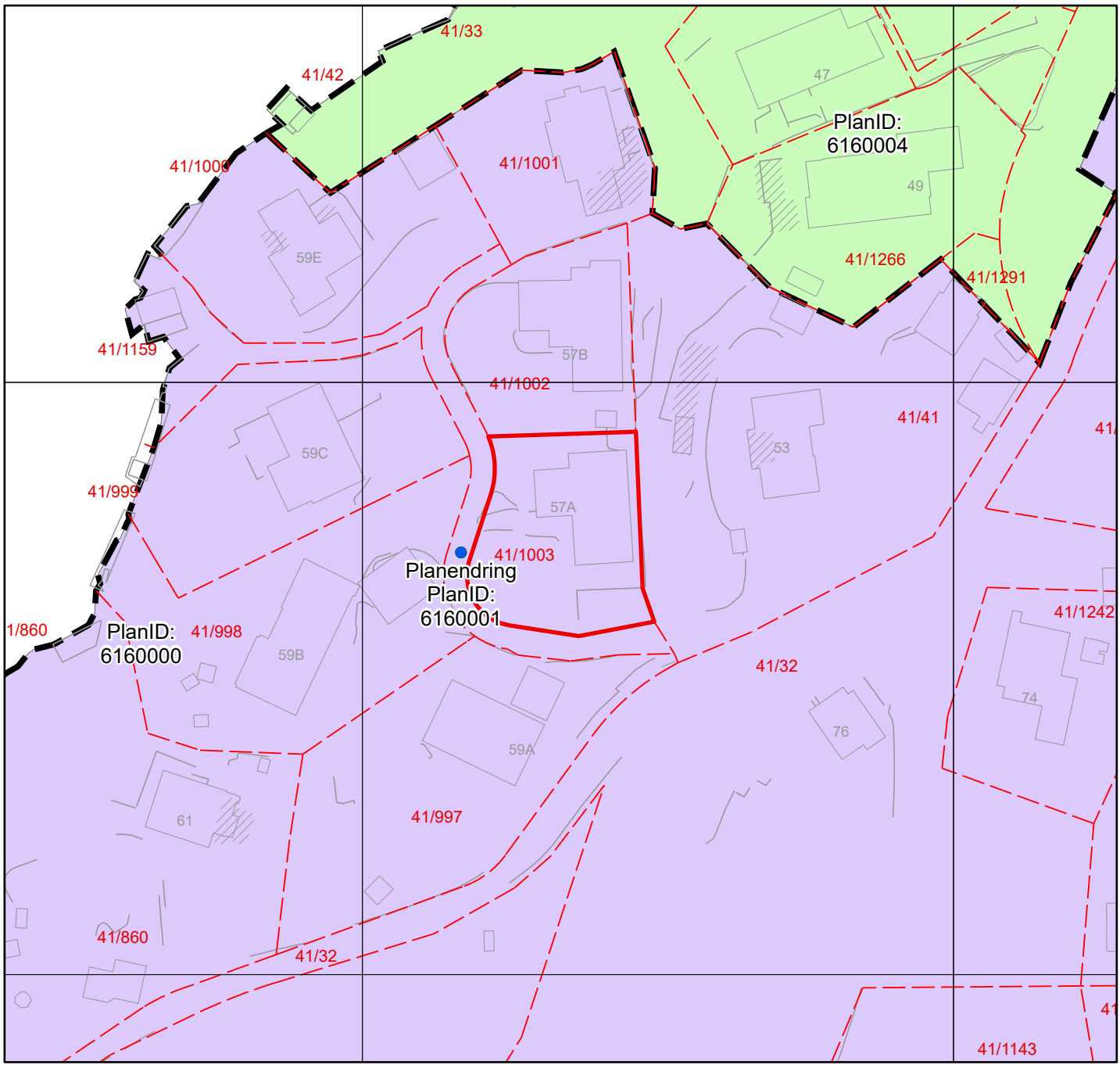
N

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): 6160000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

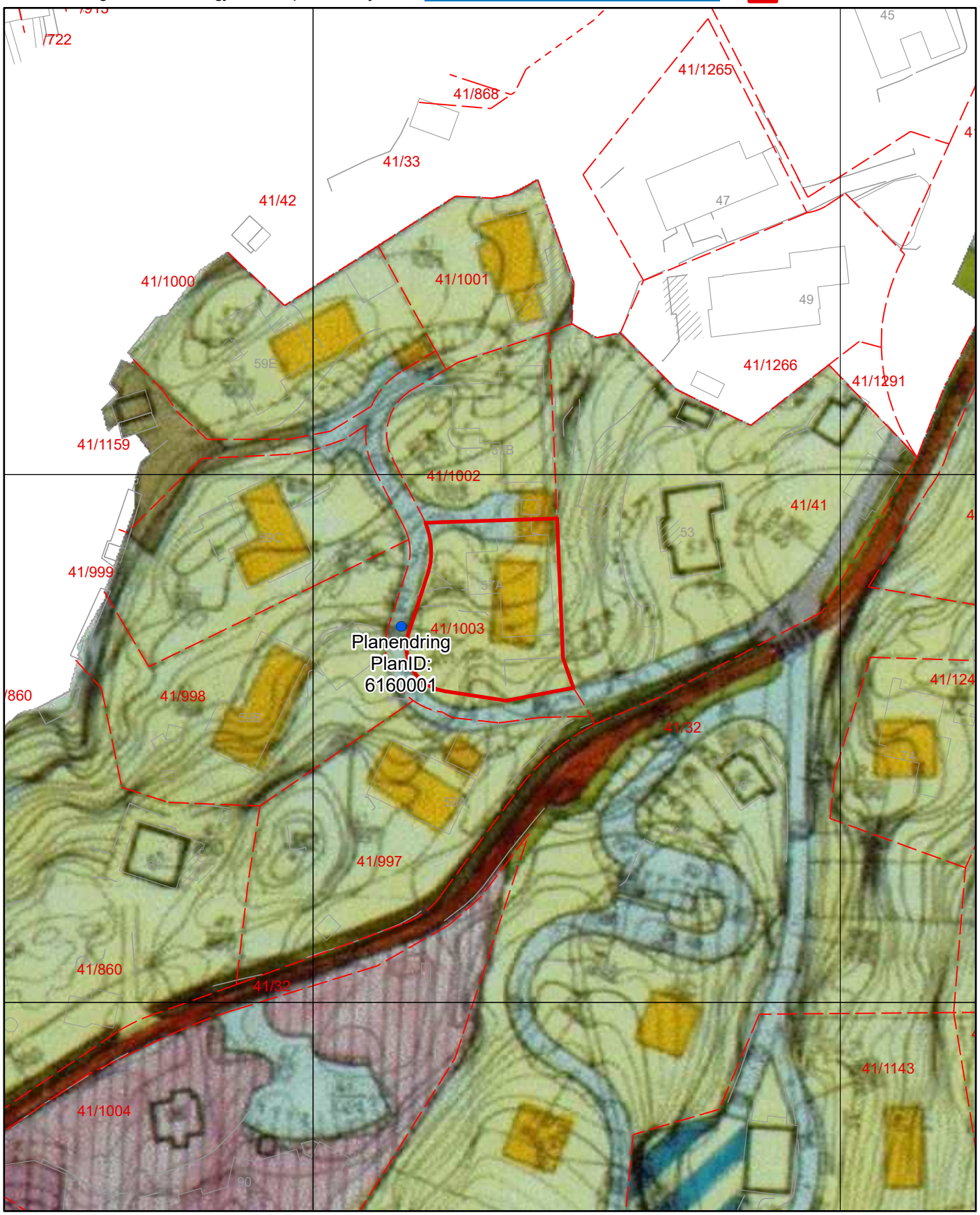
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/1003
Dato: 05.06.2026 Adresse: Troldhaugvegen 57A

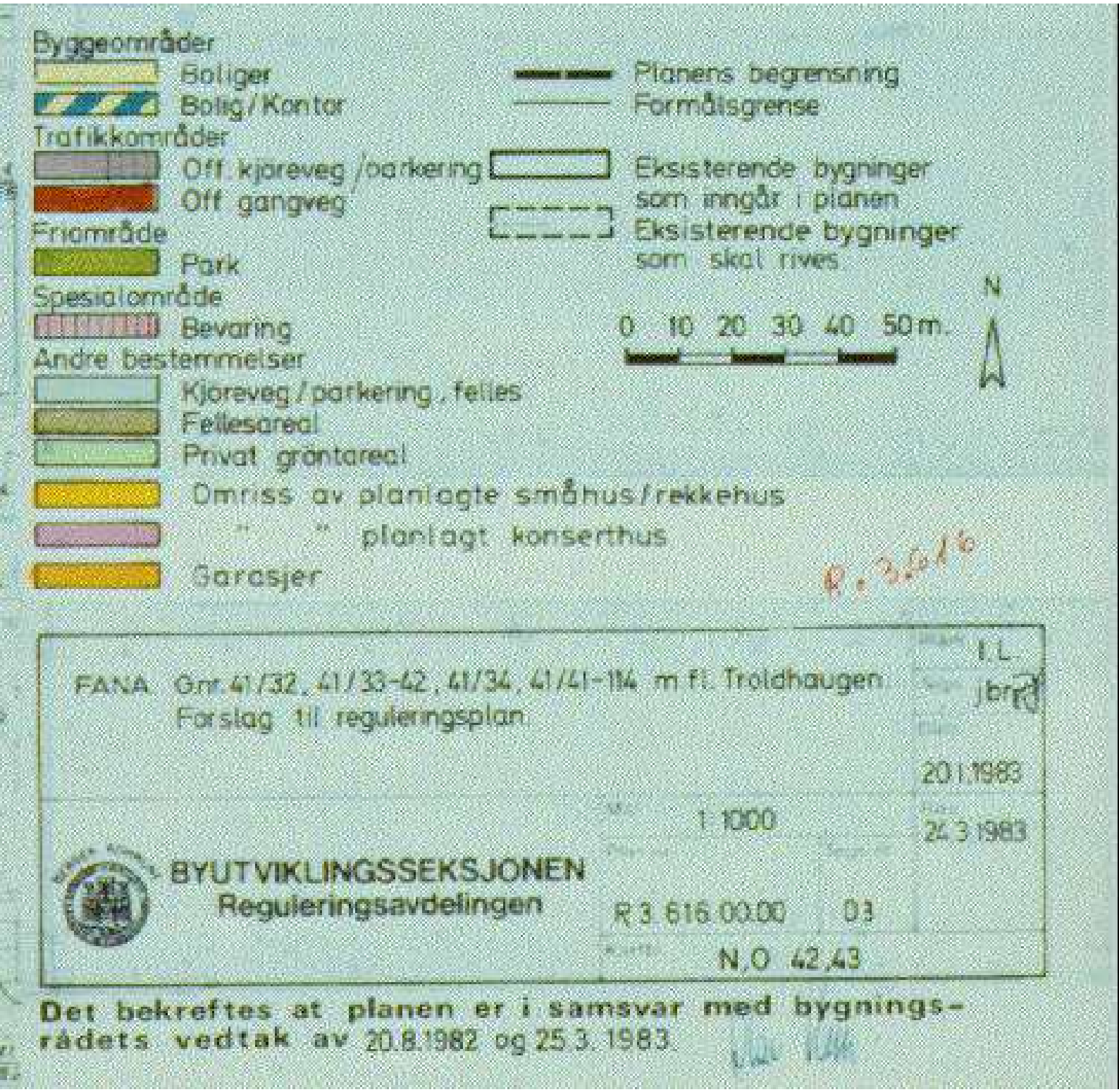
PlanID(er): 6160000

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


Byggeområder
Boliger
Bolig/Kontor
Trafikkområder
Off. kjøreveg/parkering
Off. gangveg
Friområde
Park
Spesialområde
Bevaring
Andre bestemmelser
Kjøreveg/parkering, felles
Fellesareal
Privat gårdareal
Omriss av planlagte småhus/rekkehus
" " planlagt konserthus
Garasjer
Planens begrensning
Formålsgrense
Eksisterende bygninger som inngår i planen
Eksisterende bygninger som skal rives
0 10 20 30 40 50 m.
N
FANA Gnr 41/32, 41/33-42, 41/34, 41/41-114 m fl. Troldhaugen
Forslag til reguleringsplan
I.L.
20.1.1983
1:1000
24.3.1983
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
R 3 616 0000 03
N.O 42,43
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 20.8.1982 og 25.3.1983.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

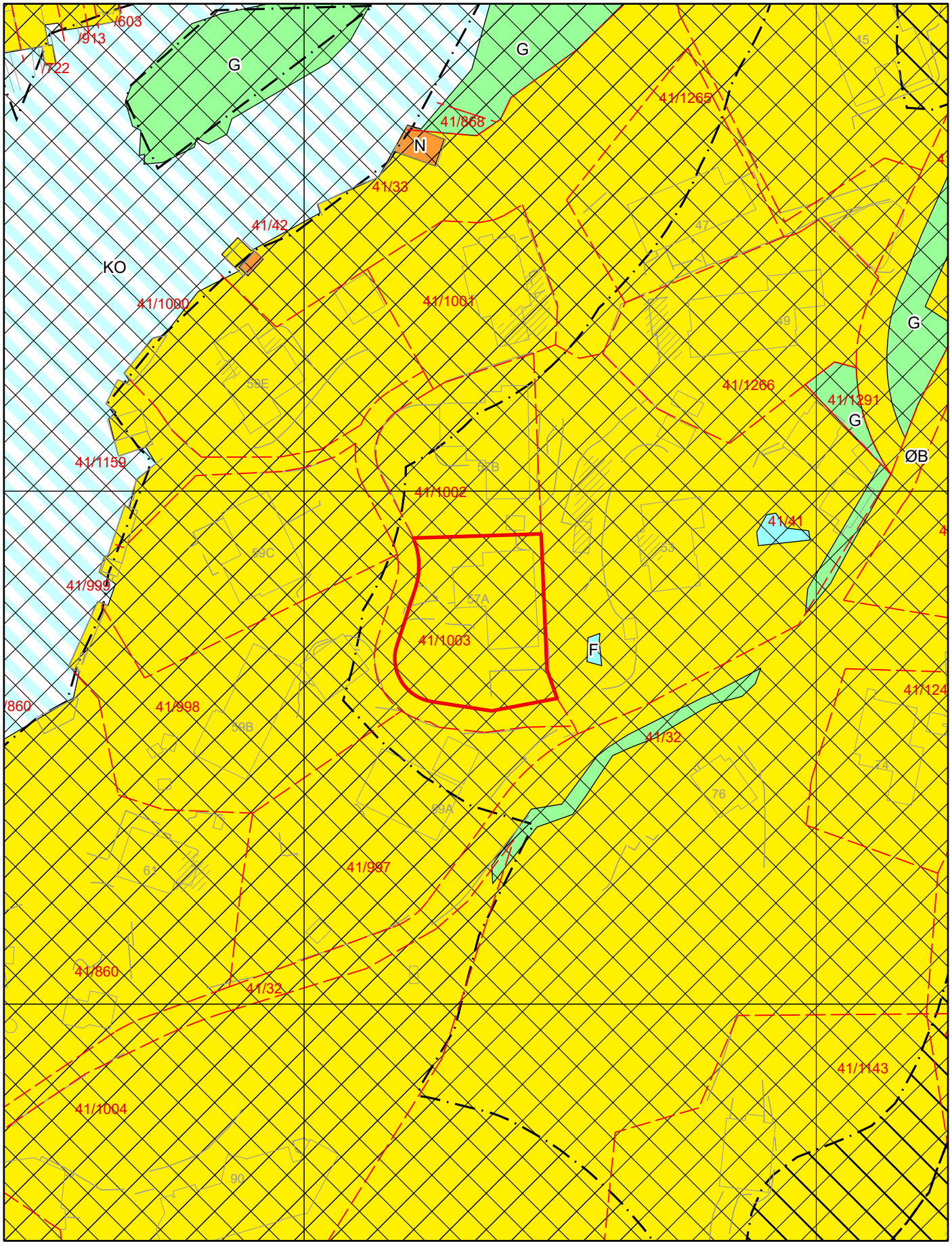
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1003
Adresse: Troldhaugvegen 57A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone


Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

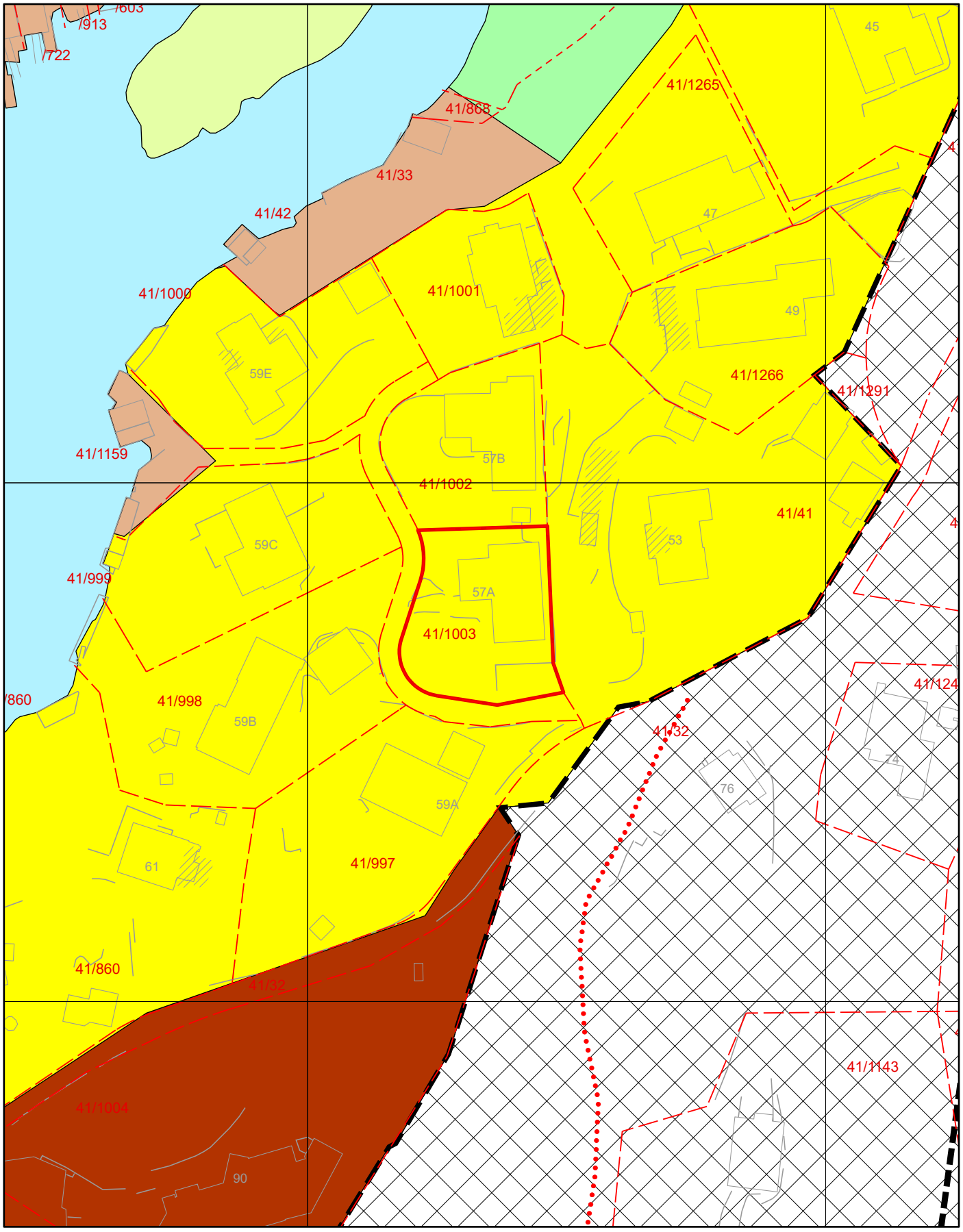
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.06.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1003
Adresse: Troldhaugvegen 57A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


G/S-veg, fremtidig


Fjernveg, tunnel


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

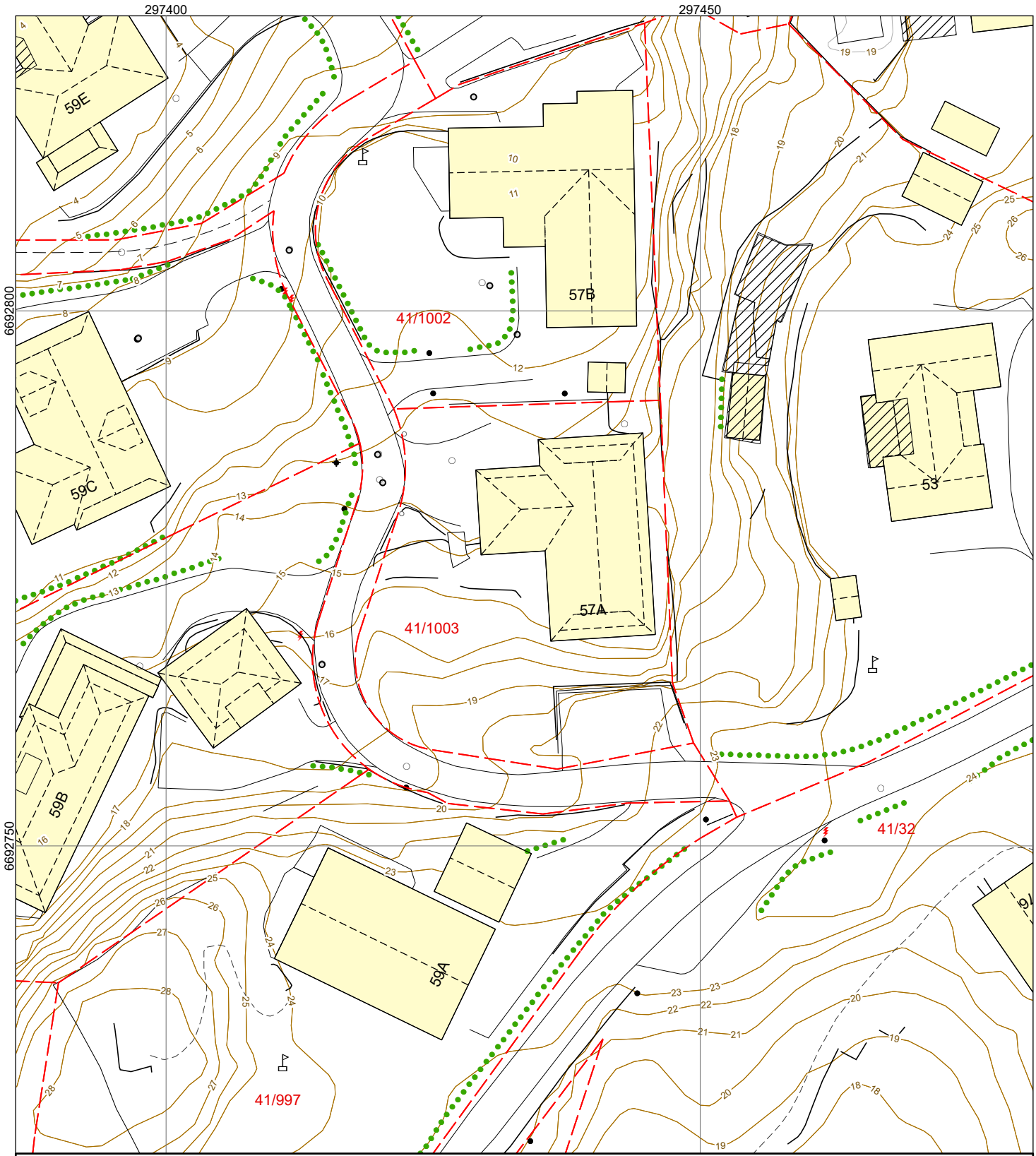
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1003/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 57A

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

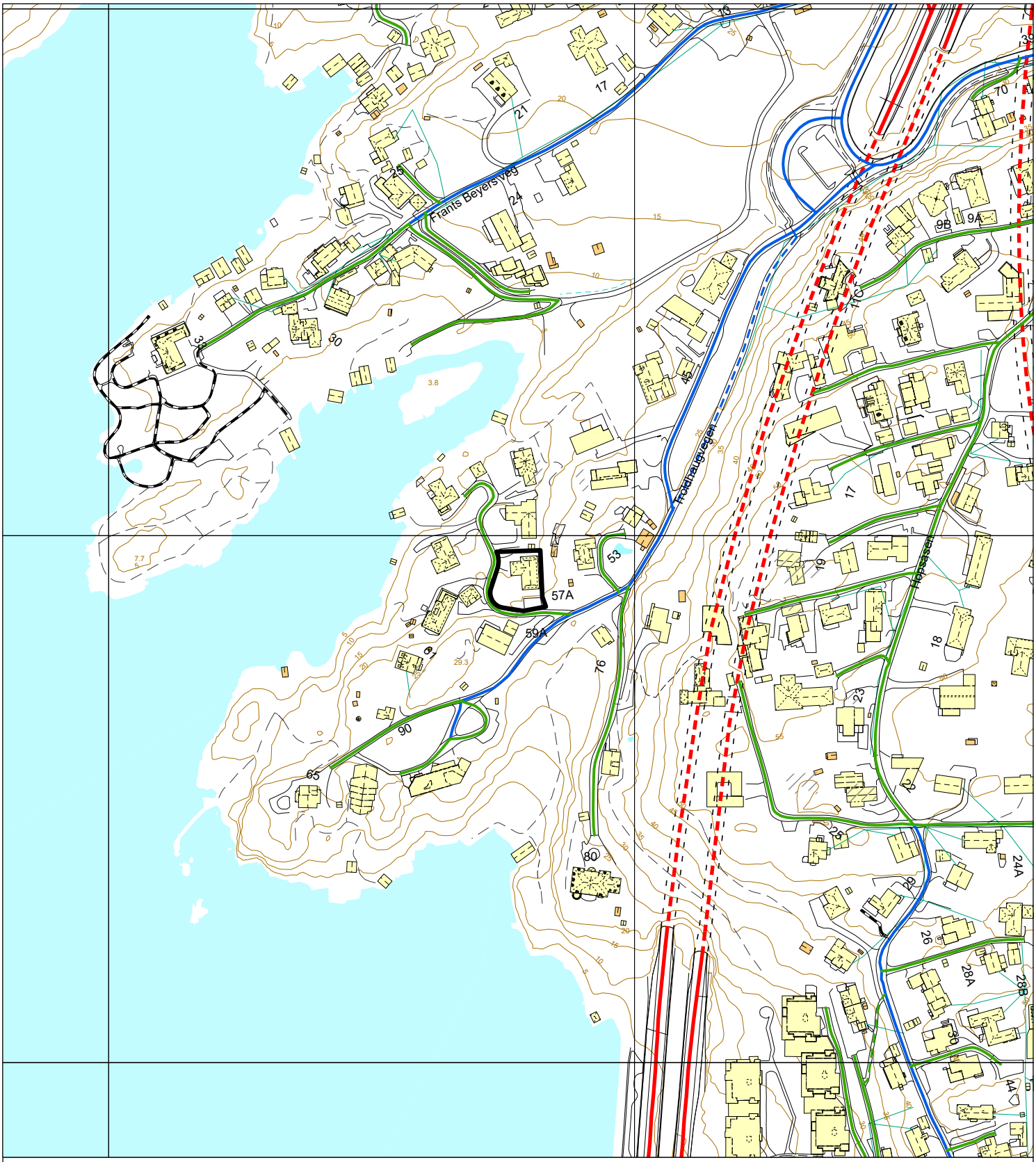
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1003/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 57A

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

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:
Troldhaugvegen 57 A, 5232 Paradis
Gnr. 41, Bnr. 1003, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260153

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@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.
