PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MIDTRE TUFT 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Innflyttingsløyve

Originale tegninger hus

Ferdigattest garasje

Tegning garasje

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Veistatuskart

Basiskart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Midtre Tuft 34, 5109 HYLKJE

BERGEN kommune

gnr. 198, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3430 **Eiendomsverdi ref nr:** FI2079

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

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

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

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

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger for tilstandsrapporten
Oppdraget gjelder tilstandsrapport for en enebolig i Midtre Tuft 34. Boligen er oppført omkring 1966 og går over kjeller/underetasje og 1. etasje. Nøyaktig byggeår er ikke dokumentert, og avvik kan forekomme.
Befaringen ble utført 17.08.2026 av Daniel Henne. Elin Herland var til stede under befaringen og ga generelle opplysninger om boligen.
Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på minimumskravene i forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader for de undersøkte punktene er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.
Befaringen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv og omfatter synlige og tilgjengelige flater og bygningsdeler. Det er ikke gjennomført åpning av konstruksjoner eller andre destruktive undersøkelser utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Skjulte, innkledde, tildekkede, møblerte eller på annen måte utilgjengelige konstruksjoner er ikke fullstendig kontrollert.
Boligen var møblert og i bruk på befaringsdagen. Deler av underetasjen, særlig bod og vaskekjeller, var betydelig fylt med møbler, klær og lagrede gjenstander. Store deler av gulv- og veggflatene var derfor ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Registreringene gjelder de områdene som var tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte forhold bak eller under lagrede gjenstander kan ikke utelukkes.

Kontroll av yttertak – HMS og kontrollomfang
Taktekking, synlige renner, nedløp, beslag, gjennomføringer og skorstein over tak er kontrollert visuelt fra bakkenivå og eventuelle andre tilgjengelige, sikre observasjonspunkter.
Det er ikke etablert særskilt adkomst til taket, benyttet stige for oppstigning til takflaten eller foretatt ferdsel på taket. Dette er begrunnet i hensynet til forsvarlig HMS, arbeid i høyden og risiko for fall eller skade. Den bygningssakkyndige utfører ikke ferdsel på tak uten dokumentert sikker adkomst, egnet arbeidsplattform og nødvendig fallsikring.
Kontrollen omfatter derfor ikke fullstendig nærkontroll av hele takflaten. Taksteinenes underside, innfesting, lekter, sløyfer, undertak, møne, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer kan ikke vurderes fullt ut fra kontrollstedene. Lokale skader eller avvik som ikke er synlige fra kontrollstedene, kan derfor ikke utelukkes.
Loftet er kontrollert fra tilgjengelig loftsluke. Loftet har ikke gangbart gulv, og kontrollen var begrenset til områdene som kunne observeres på en sikker måte fra tilgjengelig adkomst. Store deler av undertaket, bærende konstruksjoner, isolasjon, lufting og gjennomføringer er ikke fullstendig kontrollert.

I bod og vaskekjeller er veggene mot terreng i hovedsak utført som synlige mur-/betongkonstruksjoner. Ordinær hulltaking er derfor ikke relevant i disse massive konstruksjonene. Eier opplyser at øvrige deler av underetasjen har tilfarergulv. Tilfarergulvene og underliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller fullstendig undersøkt.

Ved våtrommene er hulltaking eller orienterende fuktmåling utført der dette var praktisk mulig. Enkelte konstruksjoner består av massive plank-/heltrevegger uten et tilgjengelig, lukket hulrom. Kontrollmetode, måleresultater og begrensninger er beskrevet under de enkelte våtromspunktene.
Tekniske installasjoner er vurdert gjennom enkle visuelle observasjoner og funksjonskontroller innenfor rapportens ordinære mandat. Det er ikke gjennomført full teknisk kontroll, demontering eller funksjonsprøving av elektriske anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon, varmepumpe eller øvrige tekniske installasjoner.
Egenerklæringsskjema var ikke gjennomgått som del av rapportens vurderingsgrunnlag på rapporttidspunktet. Opplysninger om alder, utførte arbeider, vedlikehold og tidligere tiltak bygger derfor i hovedsak på muntlige eieropplysninger, Eiendomsverdi.no og forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Dersom egenerklæringen gjennomgås før ferdigstilling, må relevante opplysninger samstemmes med rapporten.

Garasjen inngår ikke i den tekniske tilstandsvurderingen. Det er kun gjennomført enkel oppmåling av måleverdig areal. Garasjens konstruksjoner, overflater, installasjoner og lovlighet er ikke fullstendig kontrollert eller vurdert.

Rapporten må leses sammen med det særskilte punktet «MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning», som inngår som en del av rapportens samlede forutsetninger. Den detaljerte mandatavgrensningen gjentas derfor ikke fullt ut her.

Referansenivå
Boligen er oppført omkring 1966 og vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk, materialbruk og krav som var normale på oppføringstidspunktet, med mindre annet følger av forskrift til avhendingslova eller særskilte krav knyttet til blant annet våtrom, fukt, brann- og rømningsforhold samt helse, miljø og sikkerhet.
Boligen har gjennomgående eldre konstruksjoner og løsninger. For en bolig fra denne tidsperioden må det forventes lavere varmeisolering, lufttetthet og ventilasjonsstandard enn i nyere boliger, samt variasjoner i materialbruk og utførelse. Slike forhold er ikke nødvendigvis avvik alene, men høy alder kan innebære redusert gjenværende brukstid og økt behov for vedlikehold, oppfølging og utskifting.
Bygningsdeler som er fornyet eller skiftet på et senere tidspunkt, vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk og krav som var relevante da arbeidene ble utført, så langt alder, omfang og utførelse kan dokumenteres eller sannsynliggjøres. Nyere overflater eller enkeltkomponenter innebærer ikke nødvendigvis at underliggende, tilstøtende eller skjulte konstruksjoner er fornyet.
Våtrommene vurderes ut fra registrert tilstand, opplyst eller sannsynlig alder og de kontrollene som kunne gjennomføres

Beskrivelse av eiendommen

på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir usikkerhet rundt oppbygning, produktvalg, tettesjikt, sluktilslutninger og utførelse.
Normal alders- og bruksslitasje vurderes ut fra boligens alder og type. Boligen fremstår likevel samlet som et oppussingsobjekt, og det må påregnes omfattende oppgradering av flere eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.
Tilstandsgradene er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025.

Konklusjon
Eneboligen fremstår med gjennomgående eldre standard og et betydelig oppgraderingsbehov. En stor del av konstruksjonene, våtrommene og de tekniske installasjonene har høy eller ukjent alder. Boligen vurderes samlet som et oppussingsobjekt.
De mest omfattende avvikene gjelder vaskekjelleren og badet i 1. etasje. Vaskekjelleren er i hovedsak fra byggeåret og er utført med eldre støpejernssluk og uten dokumentert vanntett gulv eller tettesjikt. Det er målt 19 vektprosent i plankekonstruksjon på høyre side av sluket mot innvendig dør. Verdien ligger i risikosonen for fukt- og råteskader.
Vaskekjelleren må påregnes totalrenovert, og veggkonstruksjonene må åpnes og undersøkes i forbindelse med arbeidene.
Badet i 1. etasje har høy og ukjent alder, manglende dokumentasjon, eldre støpejernssluk, avvik ved gulvets fallforhold samt dør og vindu plassert i eller tett ved dusjens våtsone. Badet har samlet usikker fuktsikkerhet og må påregnes totalrenovert. Den orienterende fuktmålingen i tilgjengelig plankekonstruksjon bak dusjsonen viste ikke unormale verdier, men kontrollen gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte avvik i hele konstruksjonen.
I underetasjen er det registrert fuktvandring og saltutslag på synlige murflater. Tilfarergulv i øvrige deler av underetasjen er ikke åpnet eller fullstendig kontrollert. Omfattende lagring i bod og vaskekjeller begrenset kontrollen av gulv- og veggflater og reduserte muligheten for å vurdere alle terrengnære konstruksjoner.
Taktekking og takkonstruksjon har alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold. Det er registrert slitasje og ru overflate på taksteinene samt eldre fuktmerker ved enkelte gjennomføringer i takkonstruksjonen. Taket er ikke nærkontrollert fra takflaten, og store deler av loftet var ikke tilgjengelige på grunn av manglende gangbart gulv.
Det er ellers registrert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov ved ytterkledning, eldre vinduer, ytterdører og balkongdør. Flere vinduer har høy alder, slitasje, luftlekkasje, kondens eller fuktpåvirkning. Enkelte dører har redusert åpnings- og lukkefunksjon og eldre fuktmerker.
Vann- og avløpsinstallasjonene består i hovedsak av eldre kobberrør og støpejernsrør. Det er registrert irr på flere vannrør og koblinger. Avløpsrørene har høy alder og redusert forventet gjenværende brukstid. Varmtvannsberederen har ukjent og høy alder og må forventes skiftet som del av boligens oppgradering.
Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra omkring byggeåret. Sammen med registrerte fuktsymptomer i kjelleren medfører dette at fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes. Håndtering av takvann, terreng og drenering bør vurderes samlet.
Samlet må det påregnes omfattende modernisering av våtrom, tekniske installasjoner og flere eldre bygningsdeler.
For fullstendig oversikt vises det til de enkelte rapportpunktene.

Helse, miljø og sikkerhet
Manglende snøfangere
Det er ikke registrert snøfangere på taket.
På takflater som vender mot inngang, terrasse eller andre områder hvor personer normalt ferdes, kan snø og is skli fra taket og medføre fare for personskade eller skade på gjenstander.
Behovet for snøfangere bør vurderes nærmere. På utsatte takflater bør det monteres en løsning som er dimensjonert og tilpasset taktekking, takvinkel og forventet snøbelastning.

Innvendig trapp
Den innvendige trappen er åpen og har håndrekke på én side.
Det er registrert manglende eller mangelfullt rekkverk på deler av den åpne siden samt store åpninger mellom trinn og i rekkverksløsningen.
Forholdene gir økt fallrisiko, særlig for barn.
Det bør etableres sammenhengende og forsvarlig rekkverk på den åpne siden. Håndløper bør etableres på begge sider der dette er praktisk mulig, og åpningene bør reduseres for å bedre personsikkerheten.

Rapporten er ikke en full HMS-, elektro-, brann- eller byggesakskontroll. For fullstendig vurdering vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Radon
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonforebyggende tiltak som del av rapportens vurderingsgrunnlag.
Radonforhold kan ikke vurderes gjennom en visuell befaring. Manglende måling dokumenterer ikke at det foreligger forhøyede radonverdier, men innebærer at nivået i boligen er ukjent.
Boligen har underetasje med rom som benyttes som soverom og andre oppholdsrom. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling i underetasjen og øvrige relevante oppholdsrom. Dersom målingen viser forhøyede verdier, må behovet forventilasjonstiltak, tetting mot grunnen eller andre radonreduserende tiltak vurderes av kvalifisert fagperson.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

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

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post.
Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Enebolig - Byggeår: 1966

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med parkett, teppe, belegg og betong
Innvendige vegger er bekledd med tapet, panel, strie og puss
Himlinger består av panel, malte overflater og tak plater

Innvendige dører:
Profilerte dører innvendig

Peisovn i entre med trapp i u.etasjen

VÅTROM Gå til side

Kjeller
Areal: 10,7 m²

Rommet er i hovedsak fra byggeåret og har ubehandlet betonggulv, vegger av betong/mur og plank samt panel i himlingen.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert eldre støpejernssluk i gulvet. Gulvet har ikke registrert membran eller annet vanntett tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har naturlig ventilasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning, produkter eller utførelse.
Rommet var betydelig fylt med klær, innredning og lagrede gjenstander. Store deler av gulv- og veggflatene var ikke tilgjengelige for kontroll.

1.etasje
Badet har et areal på ca. 3,2 m²

Rommet har flis på gulvet, baderomsplater på veggene og platekledning i himlingen. Badet er utstyrt med dusjløsning med skyvedør og baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil.

Det er varme i gulvet. Rommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte, men det er ikke registrert tilluft gjennom spalte under døren.
Våtrommets alder er ukjent, men rommet fremstår som eldre. Det er montert støpejernssluk i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt, benyttede produkter eller utførelse.
Det er registrert fallavvik, slitasje samt dør og vindu plassert i eller tett ved dusjens våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 10,5 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.
Håndlaget innredning ifølge eier

Hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i vaskekjeller
Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Ventilasjon:
U.etasje:
Naturlig

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon
Det er registrert eldre luftkanaler av eternittmateriale på loftet.
Luftmengder og full funksjon er ikke målt.

VVB:
Det er montert en OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter i vaskekjelleren.

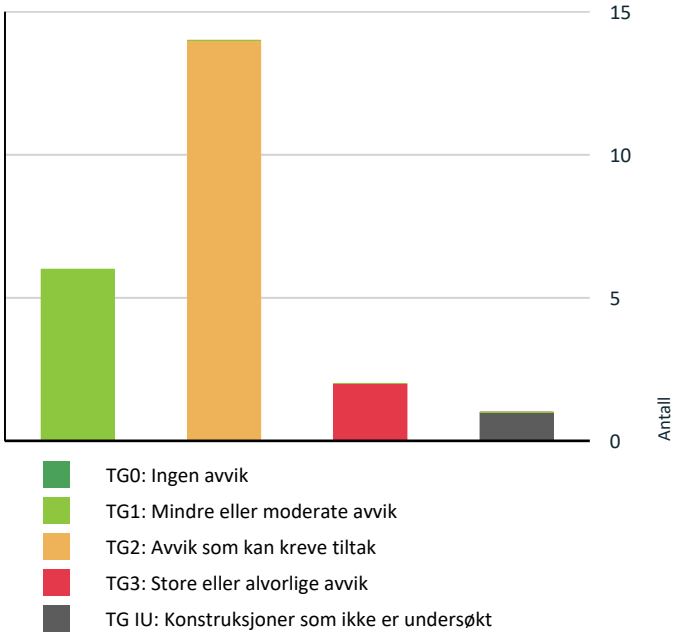
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

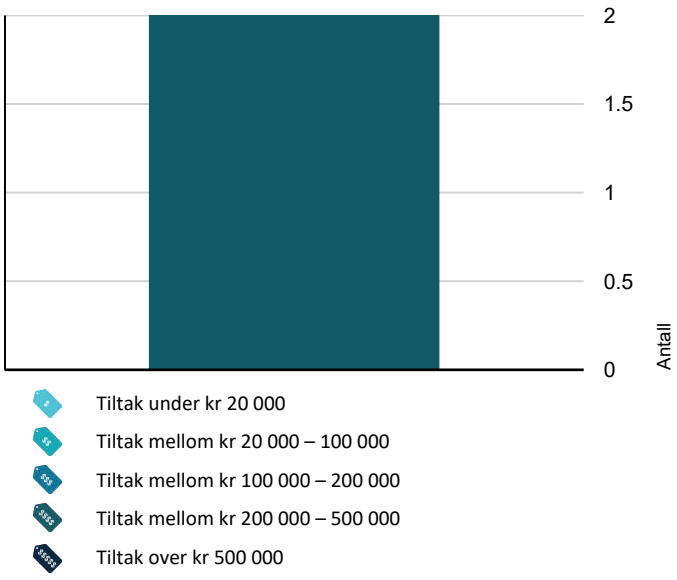
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke registrert kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen samlet dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget. Gå til side

Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse, endringer og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

⚠ Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med svart betongtakstein.
Alder på yttertekking er 2008 flg eier, kvittering fra byggeriet er fremlagt

MERKNAD – Begrenset kontroll av yttertekking / tak
I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder takstein, presiseres det at taket kun er inspisert fra bakkenivå. Befaring fra takflate er ikke gjennomført, da det på befaringstidspunktet ikke var tilrettelagt for sikker adkomst eller forsvarlig sikring ved arbeid i høyden. Takbefaring uten nødvendig sikring (f.eks. rekkverk, fallsikringsutstyr, stillas eller lift) gjennomføres ikke, i tråd med gjeldende krav til HMS og sikker utførelse av arbeid på tak.

Inspeksjonen er dermed begrenset til en visuell vurdering av de delene av taket som er synlige fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser på selve takflaten, fra eventuelle takterrasser eller ved bruk av spesialutstyr som drone, lift eller stige.
Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, inngår følgelig ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer omfattende og detaljert vurdering av takets tilstand, anbefales det å gjennomføre en utvidet takbesiktigelse med sikker tilkomst og nødvendig sikringsutstyr, slik at også skjulte eller vanskelig tilgjengelige områder kan kontrolleres.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taksteinene har slitt og ru overflate, som viser redusert overflatebehandling og aldersmessig nedbrytning.

Den begrensede kontrollen fra bakkenivå gir ikke grunnlag for å utelukke lokale skader, sprekker, løse takstein eller avvik ved innfesting og overganger.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, ru overflate, ukjent alder og behov for nærmere kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Slitt overflate kan gi økt vannopptak og over tid bidra til frostskader, begroing og redusert levetid.

Taket bør kontrolleres nærmere fra sikker tilkomst av kvalifisert fagperson. Sprukne, løse eller sterkt slitte takstein bør skiftes. Møne, beslag, gjennomføringer, lekter og undertak bør vurderes samtidig.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Alder på renner og nedløp er ikke dokumentert.

Synlige deler av renner, nedløp, beslag og skorstein over tak er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke gjennomført nærkontroll fra takflaten.

Iflg eier blir takvann fra nedløpsrør ført i brønn

Det er ikke registrert snøfangere. Manglende snøfangere omtales under HMS og inngår ikke i tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

• Den lokale avslutningen av nedløpet kan føre til at konsentrert takvann slippes ut nær grunnmuren, mem eier opplyser at takvannet er ført til brønn. Systemet er ikke ytterligere kontrollert av takstmannen.

Dette gir økt vann- og fuktbelastning på terreng, grunnmur og konstruksjoner under bakkenivå.
TG2 er satt på bakgrunn av lokal slitasje og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Renner, skjøter, nedløp, beslag og synlige deler av skorsteinen bør samtidig ettergås og vedlikeholdes. Renner og nedløp må holdes rene og åpne.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon i tre. Synlige deler av takkonstruksjonen og undertaket er kontrollert fra loftsluke.

Loftet har ikke gangbart gulv, og kontrollen var begrenset til områder som kunne observeres på en sikker måte fra tilgjengelig adkomst. Store deler av undertak, bærende konstruksjoner, isolasjon, lufting og overganger var ikke tilgjengelige for full kontroll.

Det er registrert eldre fuktmerker rundt enkelte gjennomføringer.

Vurdering av avvik:
• Fuktmerkene viser at områdene har vært utsatt for fukt eller lekkasje. Det er ikke gjennom rapportens visuelle kontroll fastslått når påvirkningen oppsto, eller om det forekommer fukt i skjulte deler av konstruksjonen.

Begrenset tilkomst er en avgrensning i undersøkelsen og inngår ikke alene som TG-grunnlag.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte eldre fuktmerker og behov for kontroll og oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Ved ny eller vedvarende lekkasje kan det oppstå fuktskader, muggvekst og råteskader i undertak, sperrer og øvrige trekonstruksjoner.

Områdene med fuktmerker bør holdes under oppsyn. Gjennomføringer og takdetaljer over de registrerte merkene bør kontrolleres fra taksiden. Ved fremtidig arbeid på taket bør undertak, lufting, isolasjon og bærende konstruksjoner undersøkes nærmere.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning

Ved befaring er veggkonstruksjonene vurdert på bakgrunn av visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og lokal stikktaking der dette var praktisk mulig. Selve bærekonstruksjonen er i hovedsak innkledd/bygget inn og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten åpning av konstruksjonene. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og vurderingen er dermed begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, i tråd med minstekravene i forskrift til avhendingsloven og standardens forutsetninger for ikke-destruktive undersøkelser. For bygninger av denne alderen må det påregnes at det kan forekomme mindre skjevheter og toleranseavvik som følge av setninger, materialbevegelser og normal aldring. Det er ved befaring ikke observert forhold som tilsier alvorlige skjevheter, deformasjoner eller andre avvik som indikerer akutt svikt eller betydelige konstruksjonsproblemer.
Det tas likevel uttrykkelig forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner, herunder yttervegger, og at det ikke kan utelukkes behov for tiltak som først avdekkes ved åpning/rehabilitering eller nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal overflateslitasje og enkelte områder med begrenset lufting bak kledningen.
Begrenset lufting bak trekledningen kan redusere uttørkingen av kledning og underliggende konstruksjoner.
Lokalt slitte overflater gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke gjennomføres.
TG2 er satt på bakgrunn av lokal slitasje, begrenset lufting og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen bør rengjøres, ettergås og overflatebehandles der dette er nødvendig. Luftespalten bak kledningen bør holdes åpen, og eventuelle hindringer ved nedre avslutning bør fjernes.

Kledning, dekkbord, hjørner, overganger og områder nær terreng og vegetasjon bør holdes under jevnlig oppsyn. Skadde eller svekkede bord må skiftes ved behov.






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har en sammensatt vindusbestand med vinduer fra flere perioder.

Det er registrert vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra omkring 1965, 1971, 1998
Det er også registrert vindu med enkeltglass fra omkring byggeåret.

Det er registrert kondens, fuktpåvirkning og slitasje i enkelte karmer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking. Det er også registrert luftlekkasje ved eldre vinduer.

Vurdering av avvik:
• Flere vinduer har høy alder, slitte overflater og redusert funksjon. Fuktpåvirkning i karmer kan over tid føre til råteskader.

Enkeltglass og eldre isolerglass har lavere isolasjonsevne og større risiko for kondens og luftlekkasje enn nyere vindusløsninger.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder, kondens og fuktpåvirkning, luftlekkasje, overflateslitasje og redusert åpnings- og lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer som tar i karm bør justeres. Karmer, rammer, fuger, beslag og tetningslister bør ettergås og vedlikeholdes.

Fuktpåvirket treverk bør undersøkes nærmere og repareres eller skiftes. Utskifting av de eldste vinduene må påregnes som del av boligens oppgradering.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

I underetasjen er det en rød profilert ytterdør og en profilert boddør til vaskekjelleren. Det er registrert utvendig overflateslitasje. Boddøren tar i karmen ved åpning og lukking.

I 1. etasje er det en tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1997. Det er registrert utvendig slitasje og eldre fuktmerker i innvendig panel ved døren.

Vurdering av avvik:
• Dørene har slitasje og redusert funksjon. Eldre fuktmerker ved balkongdøren kan være tegn på tidligere vanninntrengning eller kondenspåvirkning.

Årsaken til de eldre fuktmerkene er ikke fastslått ved den visuelle kontrollen.

TG2 er satt på bakgrunn av slitasje, redusert funksjon og registrerte eldre fuktmerker ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør justeres, og hengsler, beslag, tetningslister, terskler og fuger bør ettergås.

Slitte overflater bør vedlikeholdes. Området ved balkongdøren bør holdes under oppsyn for nye fuktmerker. Dersom merkene utvikler seg eller det registreres fukt, bør overgangen mellom dør, beslag og vegg undersøkes nærmere.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en Terrasseplatting på ca 25 m²

INNVENDIG

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har synlige mur-/betongvegger mot terreng i bod og vaskekjeller. Disse veggene er ikke påført eller innkledd, og ordinær hulltaking er derfor ikke relevant på de aktuelle kontrollstedene.

Tilstandsrapport

Det er registrert lokal fuktvandring og saltutslag på murflatene. Gulvene i bod og vaskekjeller er utført i betong.

Eier opplyser at øvrige deler av underetasjen har tilfarergulv. Tilfarergulvene og underliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller fullstendig kontrollert.

Deler av underetasjen, særlig bod og vaskekjeller, var betydelig fylt med møbler, klær og lagrede gjenstander. Store deler av gulv- og veggflatene var derfor ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Kontrollomfanget er begrenset til tilgjengelige områder.

Punktet må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering».

Vurdering av avvik:
• Saltutslag og fuktvandring viser at grunnmuren har eller har hatt fuktbelastning.

Tilfarergulv og andre organiske konstruksjoner over betonggulv er skjulte og kan være utsatt dersom det forekommer fukt fra grunnen eller grunnmuren. Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Omfattende lagring begrenset muligheten til å kontrollere alle overflater og kan også redusere luftsirkulasjonen og uttørkingen langs grunnmur og gulv.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert fuktvandring og saltutslag samt usikkerhet knyttet til skjulte tilfarergulv.

Omfattende lagring er omtalt som en kontrollbegrensning og inngår ikke alene som grunnlag for tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan føre til lukt, avskalling og skade på treverk og andre organiske materialer.

Murflatene bør holdes åpne og tilgjengelige for lufting og kontroll. Lagrede gjenstander bør flyttes ut fra vegger mot terreng, og det bør etableres en luftespalte.

Tilfarergulvene bør undersøkes nærmere dersom det registreres lukt, misfarging, svikt eller andre fuktsymptomer, og ved fremtidig oppussing. Drenering, terreng og bortledning av takvann må vurderes samlet med forholdene i kjelleren.







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har åpen innvendig trapp med håndrekke på én side.

Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader ved selve trappen.

Tilstandsrapport

Forhold knyttet til håndrekke, rekkverk og åpninger omtales under HMS og inngår ikke i tilstandsgraden for trappekonstruksjonen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 10,7 m²

Rommet er i hovedsak fra byggeåret og har ubehandlet betonggulv, vegger av betong/mur og plank samt panel i himlingen.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert eldre støpejernssluk i gulvet. Gulvet har ikke registrert membran eller annet vanntett tettesjikt.

Rommet har naturlig ventilasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning, produkter eller utførelse.

Rommet var betydelig fylt med klær, innredning og lagrede gjenstander. Store deler av gulv- og veggflatene var ikke tilgjengelige for kontroll.

Våtrommet er vurdert samlet under dette punktet. De enkelte våtromsforholdene er kontrollert, men avvik, konsekvens/tiltak, kostnadsestimat og tilstandsgrad gis samlet. Fuktkontroll i tilliggende konstruksjoner omtales i eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Vaskekjelleren har svært høy alder og er utført uten dokumentert vanntett gulv og tettesjikt.

Det eldre støpejernssluket har høy alder, ukjent tilstand og begrenset forventet gjenværende brukstid. Overflater og konstruksjoner er ikke oppbygd som et moderne våtrom.

Det er i tillegg registrert unormale fuktutslag i tilgjengelig plankekonstruksjon. Samlet foreligger det store avvik og usikker fuktsikkerhet.

TG3 er satt på bakgrunn av svært høy alder, manglende vanntett gulv og tettesjikt, eldre støpejernssluk, manglende dokumentasjon og registrerte unormale fuktutslag i plankekonstruksjon. Våtrommet har ikke tilfredsstillende fuktsikker funksjon og må totalrenoveres.

Kostnadsanslaget gjelder totalrenovering av vaskekjelleren. Eventuelle skjulte fukt- og råteskader kan øke kostnaden.

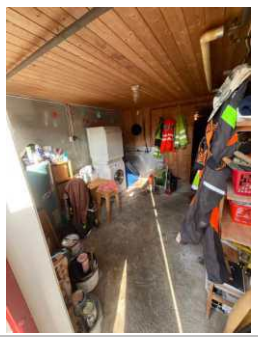
Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje, overløp eller annen vannbelastning kan vann trenge inn i gulv-, vegg- og tilliggende konstruksjoner og medføre fukt- og råteskader.

Vaskekjelleren må påregnes totalrenovert. Gulv, fallforhold, sluk, membran/tettesjikt, vegger, himling, gjennomføringer, vann- og avløpstilkoblinger, ventilasjon og tilliggende konstruksjoner må vurderes og oppgraderes samlet.

Ved renoveringen må lagrede gjenstander fjernes, og lukkede og massive veggkonstruksjoner må åpnes eller undersøkes i nødvendig omfang. Fuktpåvirket eller skadet treverk må skiftes.

Inntil oppgradering bør unødvendig vannbelastning på gulv og vegger begrenses.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført orienterende fuktmåling med pigger i tilgjengelig plankekonstruksjon mot vaskekjelleren.

Målingen er utført på høyre side av sluket, mot innvendig dør. Det ble målt 19 vektprosent i treverket. Verdien ligger i risikosonen for utvikling av fukt- og råteskader.

Ordinær hulltaking i et representativt lukket hulrom var ikke praktisk gjennomførbar på kontrollstedet. Målingen er en stikkprøve og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktforholdene i hele veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Den målte verdien viser at plankekonstruksjonen har eller har hatt en forhøyet fuktbelastning.

Det er ikke registrert eller dokumentert alvorlig råteskade på kontrollstedet, men vedvarende fuktverdier på dette nivået kan over tid øke risikoen for biologisk vekst og nedbrytning av treverket.

Årsaken, omfanget og tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke fastslås uten åpning og nærmere undersøkelser.

TG2 er satt på bakgrunn av målt fuktverdi på 19 vektprosent i treverk, som ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, samt behov for nærmere undersøkelse og oppfølging

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktbelastning kan føre til lukt, overflatevekst og råteskader i plankekonstruksjonen og eventuelle tilstøtende materialer.

I forbindelse med renovering av vaskekjelleren må veggkonstruksjonen åpnes og undersøkes nærmere. Fuktens årsak og utbredelse må avklares, og eventuelle lekkasjer eller andre fuktkilder må utbedres før konstruksjonen lukkes på nytt.

Fuktpåvirket eller skadet treverk må tørkes, repareres eller skiftes etter behov. Inntil nærmere undersøkelse bør området holdes tilgjengelig for kontroll, og unødvendig vannbelastning bør begrenses.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har et areal på ca. 3,2 m².

Rommet har flis på gulvet, baderomsplater på veggene og platekledning i himlingen. Badet er utstyrt med dusjløsning med skyvedør og baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil.

Det er varme i gulvet. Rommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte, men det er ikke registrert tilluft gjennom spalte under døren.

Våtrommets alder er ukjent, men rommet fremstår som eldre. Det er montert støpejernssluk i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt, benyttede produkter eller utførelse.

Det er registrert fallavvik, slitasje samt dør og vindu plassert i eller tett ved dusjens våtsone.

Våtrommet er vurdert samlet under dette punktet. Fuktkontroll i tilliggende konstruksjon omtales i eget punkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Badet har høy og ukjent alder, synlig slitasje, manglende dokumentasjon og avvik ved gulvets fallforhold.

Dør og vindu er plassert i et område som utsettes for direkte vannbelastning. Materialene og overgangene rundt disse er utsatt for fuktskader.

Det eldre støpejernssluket og den skjulte tilslutningen mellom sluk og tettesjikt kan ikke verifiseres. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til det mekaniske avtrekket.

Samlet vurderes badet å ha store avvik og usikker fuktsikkerhet.

TG3 er satt på bakgrunn av høy og ukjent alder, manglende dokumentasjon, fallavvik, eldre støpejernssluk, dør og vindu i våtsone, slitasje og samlet usikker fuktsikkerhet. Våtrommet må totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak
• Fallavvik og usikker utførelse ved sluk og tettesjikt kan føre til lokal vannansamling og vanninntrengning i gulv- og veggkonstruksjoner.

Direkte vannbelastning mot dør og vindu kan føre til svelling, overflateskader og skjulte fuktskader.

Badet må påregnes totalrenovert. Gulv, fallforhold, sluk, membran/tettesjikt, vegger, himling, dør- og vindusløsning, gjennomføringer, sanitærutstyr og ventilasjon må vurderes og oppgraderes samlet.

Ved renovering må tilliggende og lukkede konstruksjoner åpnes og undersøkes. Skadde eller fuktpåvirkede materialer må skiftes.

Inntil renovering bør vannbelastningen begrenses, og rommet må brukes med aktsomhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende vegg mot soverommet består av massiv plank-/heltrekonstruksjon.

Ordinær hulltaking i et lukket hulrom var ikke praktisk gjennomførbar. Det er utført orienterende fuktmåling med pigger i tilgjengelig treverk fra soverommet direkte bak dusjsonen.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på kontrollstedet. 9,4 vektprosent

Vurdering av avvik:
Den tørre målingen gjelder tilgjengelig treverk på ett kontrollsted og gir ikke samme vurderingsgrunnlag som ordinær hulltaking i et lukket hulrom.

Skjulte avvik i øvrige deler av våtromsveggen kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for særskilte tiltak på bakgrunn av målingen alene.

Ved totalrenovering av badet må plankekonstruksjonen og øvrige lukkede veggkonstruksjoner åpnes eller undersøkes nærmere. Eksisterende underlag og eventuelle skjulte skader må kontrolleres og oppgraderes eller fornyes etter behov.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad:
TGIU

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi ordinær hulltaking ikke var praktisk gjennomførbar, og kontrollen ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hele konstruksjonen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 10,5 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.
Håndlaget innredning ifølge eier

Hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

Vurdering av avvik:
• Innredningen har slitasje og fremstår med eldre standard. Overflater, beslag og innredningsdeler har begrenset gjenværende brukstid.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjesymptomer på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, eldre standard og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen bør holdes under normalt oppsyn og vedlikehold. Slitte overflater, hengsler og beslag bør utbedres ved behov.

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes ut fra alder, slitasje og ønsket standard.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber
Stoppekran i vaskekjeller

IRR på flere rør

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

Vurdering av avvik:
• Irr kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning, mindre utetthet eller korrosjon.

Rørene har høy og delvis ukjent alder, og redusert gjenværende brukstid må påregnes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert irr, høy alder og behov for kontroll og oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Rør og koblinger med irr bør rengjøres og kontrolleres av rørlegger. Utette eller svekkede komponenter må skiftes.

Fornyelse av eldre kobberrør bør vurderes i forbindelse med den øvrige oppgraderingen av boligen og dens våtrom





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle boligen.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrørene har høy alder og har oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes.

Eldre støpejernsrør kan utvikle innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer uten tydelige utvendige symptomer

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Rørene bør holdes under oppsyn for lekkasje, lukt, misfarging eller redusert avløpsfunksjon.

Tilstanden bør undersøkes nærmere av rørlegger, eventuelt med kamerakontroll. Utskiftinger må påregnes som del av boligens oppgradering.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

U.etasje:
Naturlig

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon
Luftmengder og full funksjon er ikke målt.

Merk;
På loftet er det registrert eldre kanaler av fibersement-/eternittlignende materiale. Materialinnholdet er ikke verifisert.

Eldre fibersementprodukter kan inneholde asbest. Kanalene må ikke bores i, kuttes, brytes, slipes eller fjernes før materialtype og sikker håndtering er avklart ved prøvetaking eller av kvalifisert fagperson.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mitsubishi lift til luft varmepumpe i trapp

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter i vaskekjelleren.

Alder er ukjent, men berederen fremstår som eldre. Gulvet i rommet har ikke registrert membran eller annet vanntett tettesjikt.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Ukjent og høy alder gir usikkerhet rundt berederens tekniske tilstand og gjenværende brukstid.

Ved lekkasje er det ikke dokumentert at vannet ledes kontrollert til sluket uten å belaste gulv- og veggkonstruksjoner.

TG2 er satt på bakgrunn av ukjent og høy alder, redusert forventet gjenværende brukstid og manglende dokumentert lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Bereder, sikkerhetsventil og avrenningsløsning bør kontrolleres av rørlegger. Utskifting må påregnes ut fra alder og tilstand.

Ved oppgradering av vaskekjelleren bør berederen og lekkasjesikringen vurderes samlet med nytt gulv, sluk og tettesjikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har jordfeilautomater og overspenningsvern. Det er ikke registrert kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen samlet dokumentasjon for hele eller deler av anlegget. Store deler av anleggets alder og historikk er ukjent.

Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir manglende sporbarhet for utførelse, endringer og kontroll av tidligere arbeider.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen samlet dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse, endringer og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

Konsekvens/tiltak
• Kursfortegnelse bør utarbeides eller oppdateres av registrert elektroforetak. Samsvarserklæringer og øvrig elektrodokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes.

På grunn av ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroforetak. Eventuelle avvik må utbedres og dokumenteres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndholdt pulverapparat er visuelt registrert på befaringsdagen.
Eier/bruker må påse at boligen til enhver tid har fungerende røykvarsling og egnet slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra omkring byggeåret.

Dreneringsledninger, drenerende masser og utvendig fuktsikring ligger skjult under terreng og er av naturlige årsaker ikke direkte kontrollert.

Det er registrert fuktvandring og saltutslag på innvendige murflater i kjelleren. Punktet må ses i sammenheng med «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har svært høy alder og har overskredet en vesentlig del av normalt forventet brukstid.

De innvendige fuktsymptomene viser at grunnmuren har eller har hatt fuktbelastning. Det kan ikke fastslås om symptomene skyldes drenering, terreng, grunnfukt, takvann eller en kombinasjon av flere forhold.

TG2 er satt på bakgrunn av svært høy alder, registrerte innvendige fuktsymptomer og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og håndtering av takvann bør undersøkes og vurderes samlet.

Fornyelse av dreneringen må påregnes. Ved utbedring bør det etableres moderne utvendig fuktsikring, drenerende masser og kontrollert bortledning av overflate- og takvann.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i mur-/betongkonstruksjoner med utvendig pusset og malt overflate.

Det er registrert lokale riss i boden og lokal utvendig overflateslitasje.

Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Fundamenter og øvrige konstruksjoner under terreng er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Vurdering av avvik:

• Riss og slitte overflater gir behov for vedlikehold og oppfølging.

Det kan ikke fastslås ved visuell kontroll om rissene kun gjelder puss og overflatesjikt, eller om de går inn i underliggende mur-/betongkonstruksjon.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte riss, utvendig overflateslitasje og behov for vedlikehold og oppfølging

Konsekvens/tiltak
• Rissene bør holdes under oppsyn. Løs eller sprukket puss bør fjernes og repareres med materialer som er egnet for eksisterende mur -/betongkonstruksjon.

Dersom rissene utvikler seg, eller det registreres bevegelse, fukt eller videre avskalling, bør grunnmuren undersøkes nærmere.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har naturtomt med varierende terreng og vegetasjon rundt bygningen.
Tilgjengelige terrengområder er kontrollert visuelt. Vegetasjon står enkelte steder nær bygningen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen samlet dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse, endringer og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved anlegget, men gir manglende sporbarhet for utførelse og kontroll av eventuelle arbeider som er utført.

Konsekvens/tiltak
• Kursfortegnelse bør utarbeides eller oppdateres av registrert elektroforetak. Samsvarserklæringer og øvrig elektrodokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes.

På grunn av ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroforetak. Eventuelle avvik må utbedres og dokumenteres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

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

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

Midtre Tuft 34, 5109 HYLKJE
Gnr 198 - Bnr 199
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

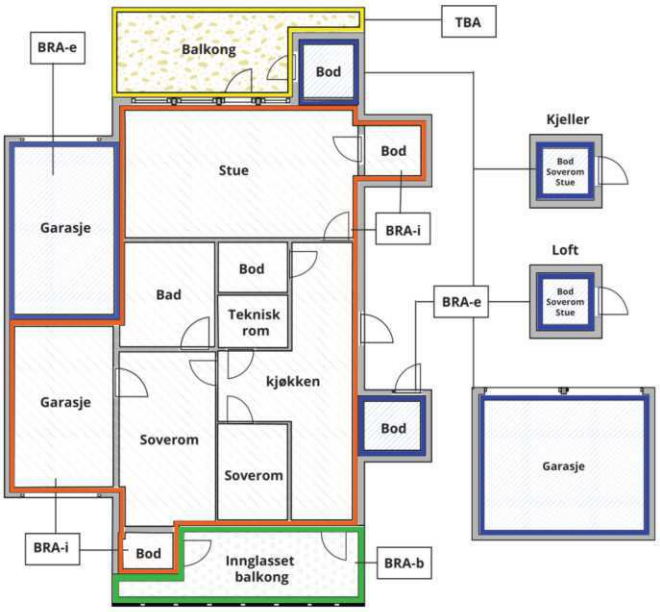
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	74			74	
1.etasje	79			79	25
SUM	**153**				**25**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Soverom, entré m/trapp, soverom 2, bod, vaskekjeller		
1.etasje	Hall m/trapp, soverom, bad, toalettrom, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Kjeller:

Takhøyde i entre m/trapp er 2,19m

Entre m/trapp 16 m²
Soverom 10,1 m²
Soverom 11,1 m²
Bod 25,8 m²
Vaskekjeller 10,7 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,46m- 3,13m

Stue 35,5 m²
Kjøkken 10,5 m²
Hall m/trapp 8,2 m²
Soverom 7,5 m²
Toalettrom 1,4 m²
Bad 3,2 m²
Soverom 13 m²

Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser og beregnet etter NS 3940:2023.

Summen av de oppgitte romarealene vil være lavere enn etasjens totale BRA-i. Differansen består blant annet av innervegger, sjakter, pipe og trappearealer. Mindre måleavvik kan forekomm

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremlagt for kontroll mot dagens planløsning og bruk. Rapporten er ikke en full byggesaks- eller lovlighetskontroll.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Elin Herland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	198	199		0	2720.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Midtre Tuft 34, 5109 Hylkje

Hjemmelshaver
Herland Elin, Herland Terje

Eiendomsopplysninger

Tilknytning avløp

Det er opplyst at eiendommen har privat septiktank i hagen. Type, alder, volum, plassering, godkjenning og tømme-/servicehistorikk er ikke dokumentert som del av rapportens vurderingsgrunnlag.

Tanken og tilhørende utvendige avløpsledninger ligger skjult og er ikke åpnet eller funksjonskontrollert. Dokumentasjon og siste tømme -/kontrollrapport bør innhentes. Ved ukjent tilstand bør anlegget kontrolleres av kvalifisert foretak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260073
Addresse	Midtre Tuft 34		
Postnr.	5109	Sted	HYLKJE
Selgers navn	Elin Herland		
Selgers navn	Terje Herland		

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?

1974

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

52 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

6703993

Våtrom

Initialer selger:
E H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt inn nytt gulv med varmekabler og plater på vegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Murmester Asbjørn Herland

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

nytt gulv med varmekabler lagt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet er utført av fagfolk. Hele gulvet med avløp ble oppgradert.

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

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

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

Se tidligere svar.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

arbeidet ble utført av murmester Asbjørn Herland. Han utførte arbeid for A/S Varme.

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:

Eiendommen har vannforsyning med nabohuset, Midtre Tuft 40. Vi har felles borehull. Vi har egen septiktank.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura fra håndverker

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:

Fukt i vinduskarm på hovedsoverom

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

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

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

Skiftet vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fagmann

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet skiftet sikringsskap

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er noen år siden, er ikke sikker

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?:

El kontrollør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

Initialer selger:
E H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært mus på loft og i kjeller

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i mur

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.08.2026

Signert av *Elin Herland*

Signert av *Terje Herland*

Initialer selger:
E H
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

640220-01.

AMS/sr

Innflyttingslöyve.

Herr Anders Johnsen, eier av eneholig på gnr. 98, bnr. 199 av Hylkje i Åsane, kan ta i bruk huset.

Arbeid som står igjen:

Utvendig:

1. Puss av grunnmur.
2. Frostfri pågraving av septiktank og vannledning.
3. Kulting mot grunnmur.
4. Innsetting av ventilrister.
5. Innvendig:
6. Puss av ytter- og bærevegg i kjeller.
7. Stöp av golv i bakkjeller og matbod.
8. Innsetting av ventiler.
9. Varmtvannsledningen i kjeller skal være isolert.
10. Nedlegging av skiferplate foran peisen.
11. Tette skjötene, luftekanaler på loft.
12. Der bör være en ventil i hver gavlspiss, loft.

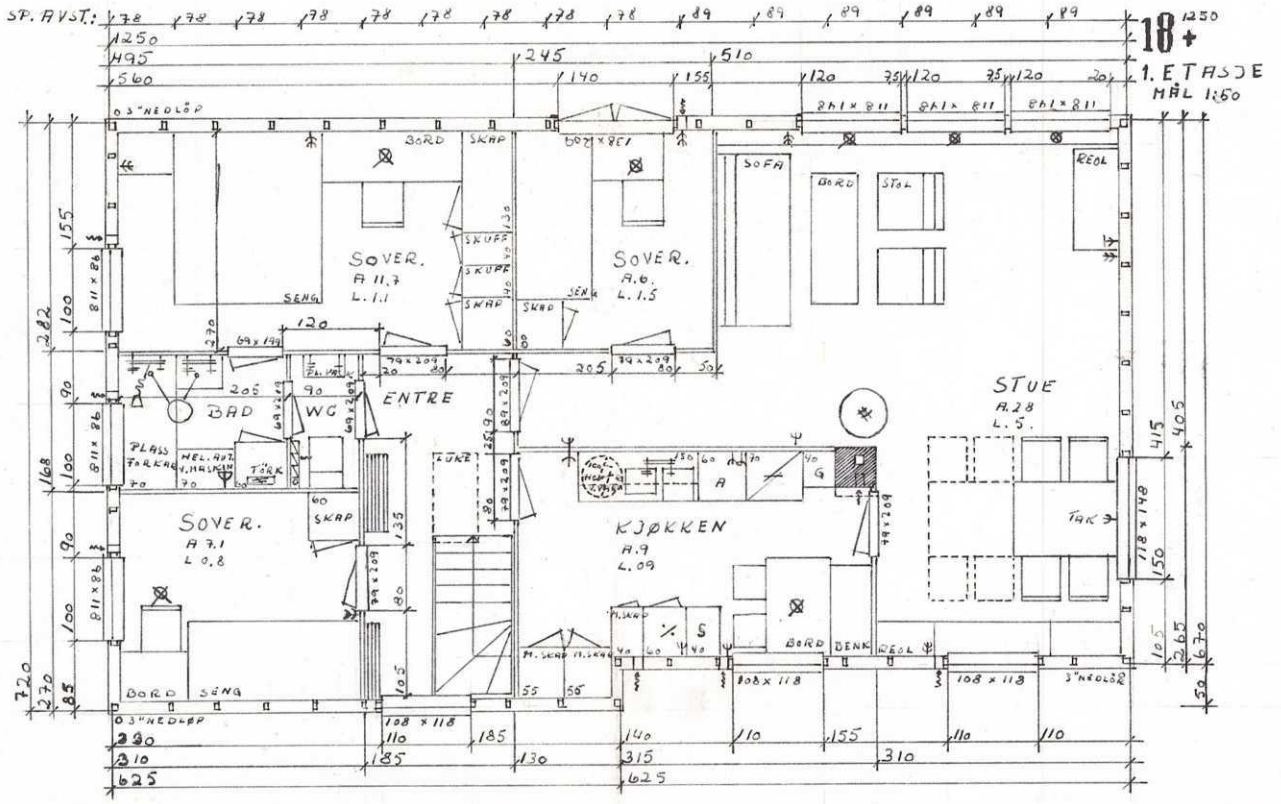
Merknad: Dör til terrasse må avstenges. Punkt 2 må være ferdig innen 15/8-66.
De resterende arbeider må være ferdig og godkjent innen 2/5-67.

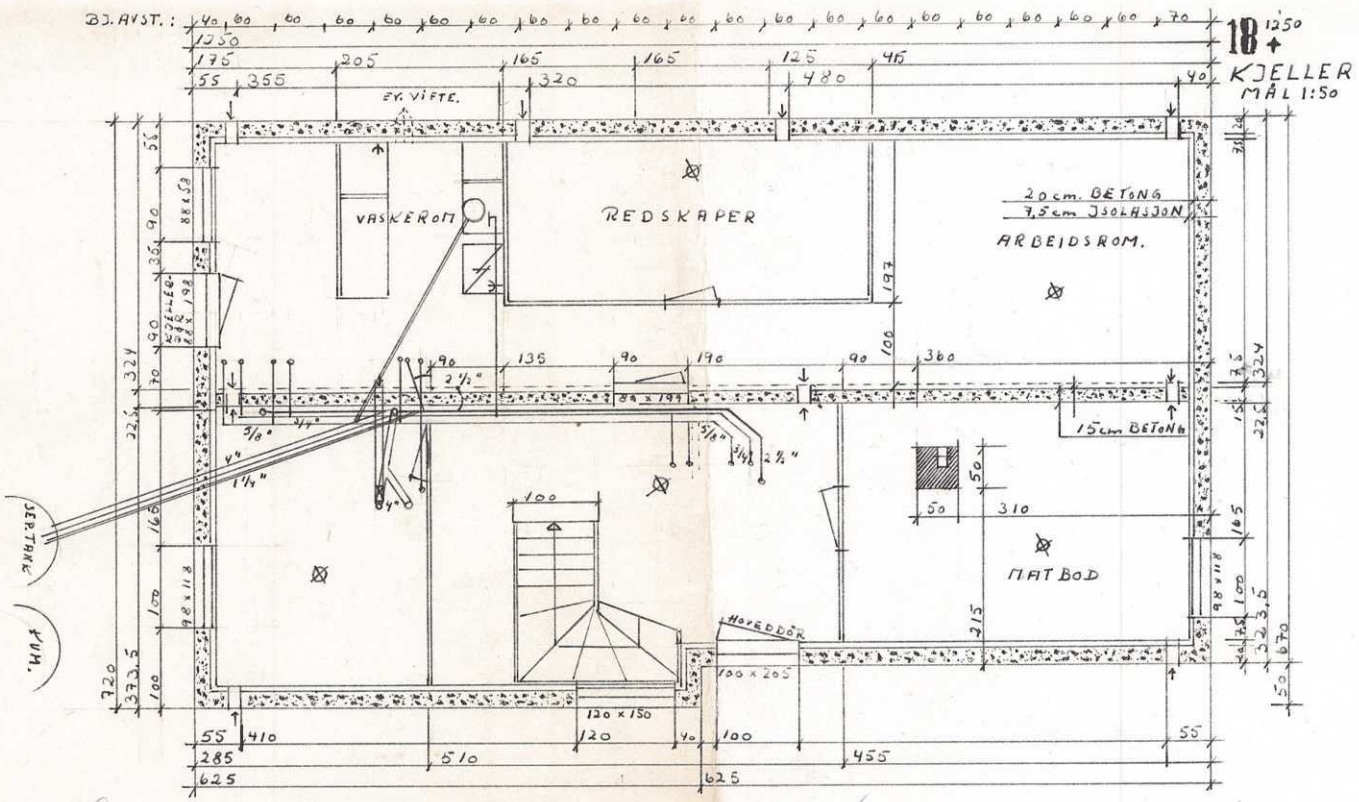
Eidsvåg i Åsane, 28. mai 1966.

BYGNINGSKONTROLLEN
ÅSANE

A. M. Stamsvik
bygn.kontr.

Sendes m/kopi: Herr Anders Johnsen, Nye Sandviksvei 73, Bergen.
Kopi: Åsane helseråd.

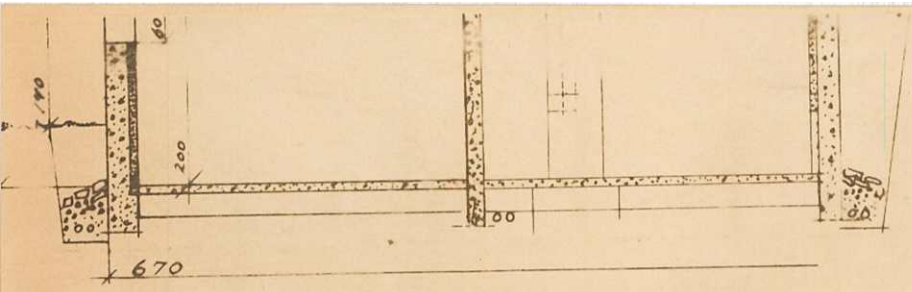


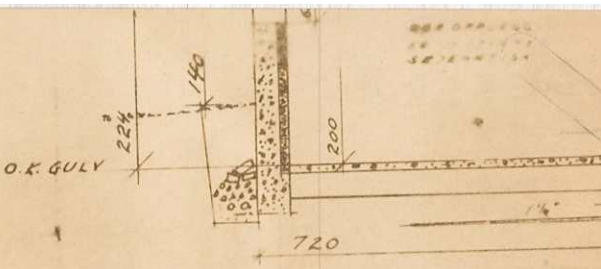


(Hyttebye gnr. 98, bnr. 199) Bergen 28/12-65

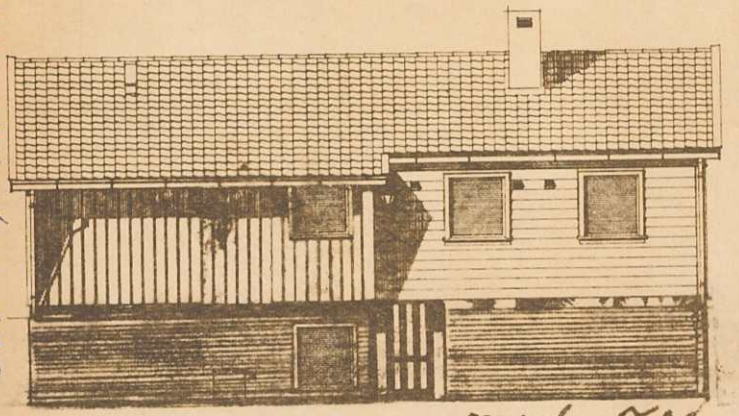
Anders Johnsen

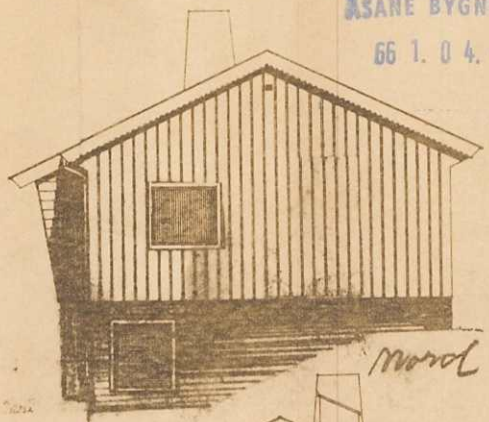
ÅSANE BYGNINGSRÅD
65 12. 29. - 01

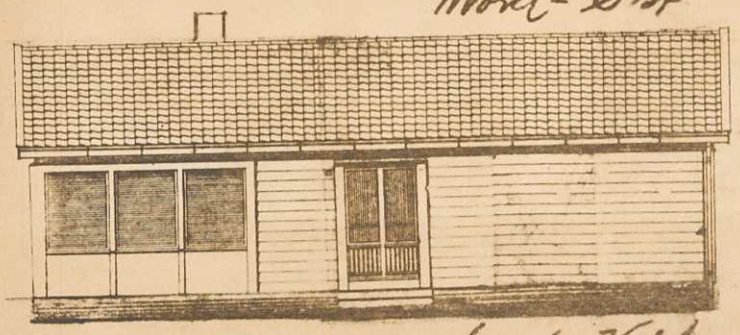


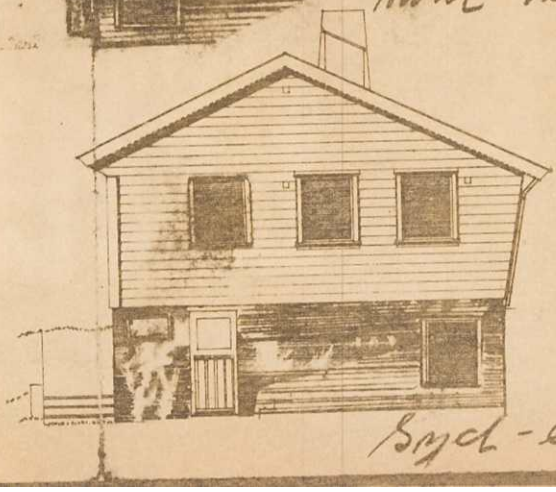


ÅSANE BYGNINGSRÅD
66 1. 04. - 08









Gnr. 98, Bnr. 139 m.fl. Åsane kommune
Byggem. nr. 11-16. Arkitekt Christian Erichsen

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
12 SEPT. 1985
MIKRO

HERLAND TERJE
MIDTRE TUFT
5092 HYLKJE

Arkiv 503.1
16.03.82 Snr 820765 11.9.1985

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HYLKJE Eiendom: 5-0098-0199

Byggherre: HERLAND TERJE

Ansvarshavende: ASBJØRN HEILAND

Bygningens art: GARASJE Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 19.03.82
Byggetillatelse gitt.....: 14.06.82

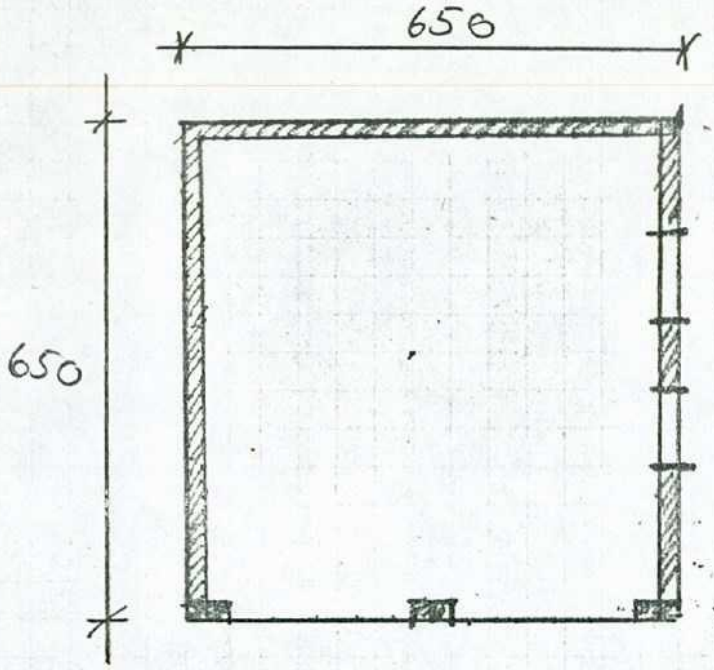
Merknad: Montering av porter.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

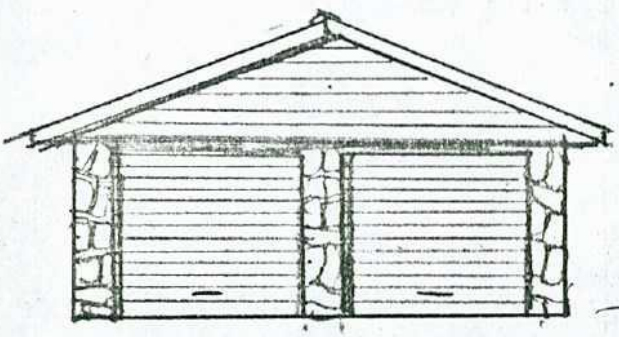
BYGGESAKSAVDELINGEN

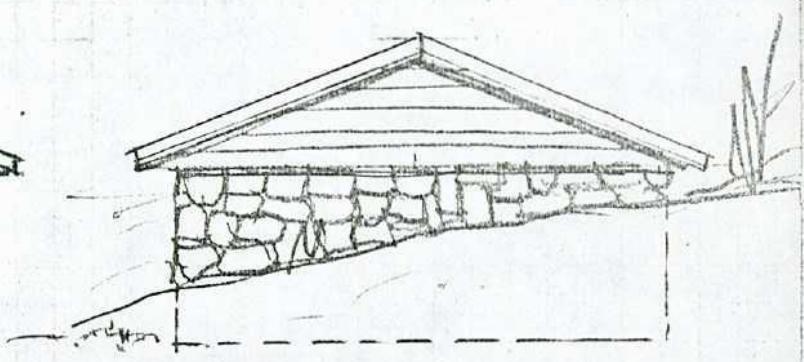
Torleif Sætre
bygningskontrollør

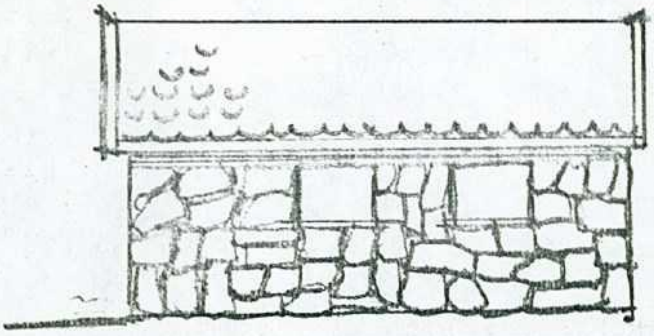
DataTrykk – BERGEN

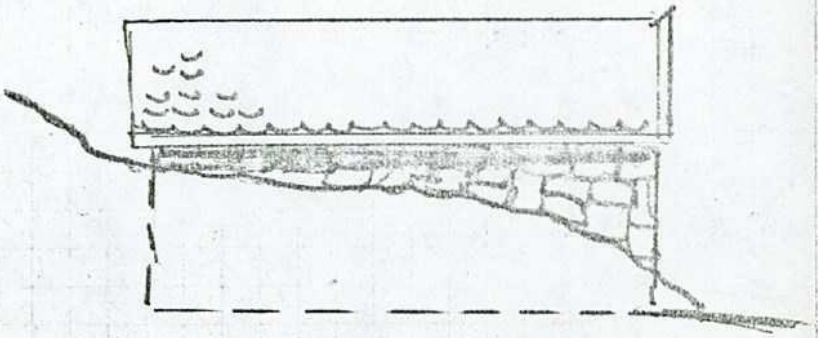


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR. 820765
19 MRS 82









GARASJE FOR ELIN OG TERJE HERLAND

M = 1:100

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 198/199/0/0
Utlistet 11. august 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
261723799	Grunneiendom	0	Ja	2 720,9 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.

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	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

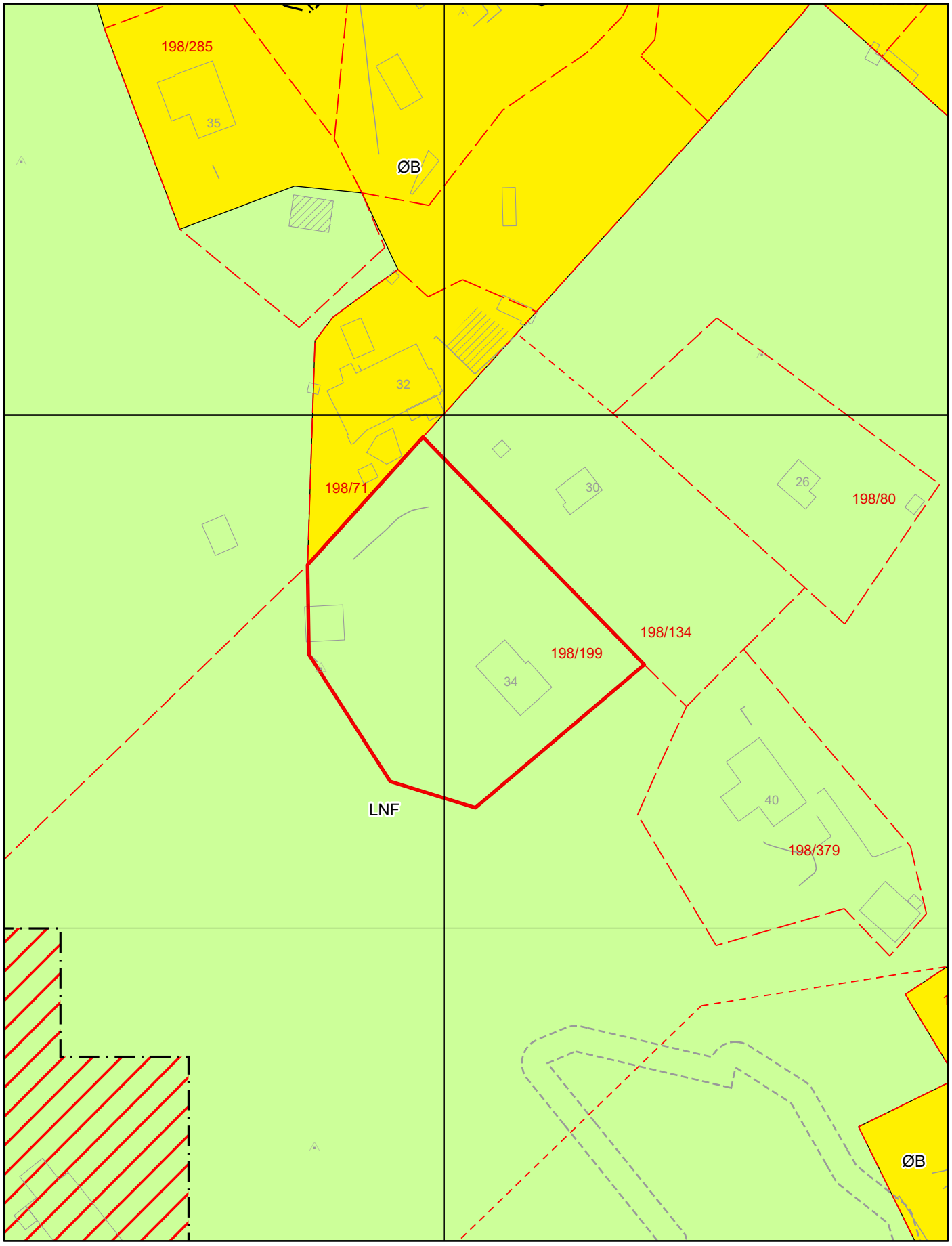
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 198/199
Adresse: Midtre Tuft 34

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260073
Ordrenummer: 9394413

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00198-0199-0000-000
Eiendommens adresse	Midtre Tuft 34
Eier	Terje Herland , Midtre Tuft 34 , 5109 HYLKJE N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	2029561KR	0.0026	5 276,00	1 319,00
Slamavskiller inntil 4 m3	1stk	1125.00	1 125,00	280,47
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			10 591,68	2 647,14

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

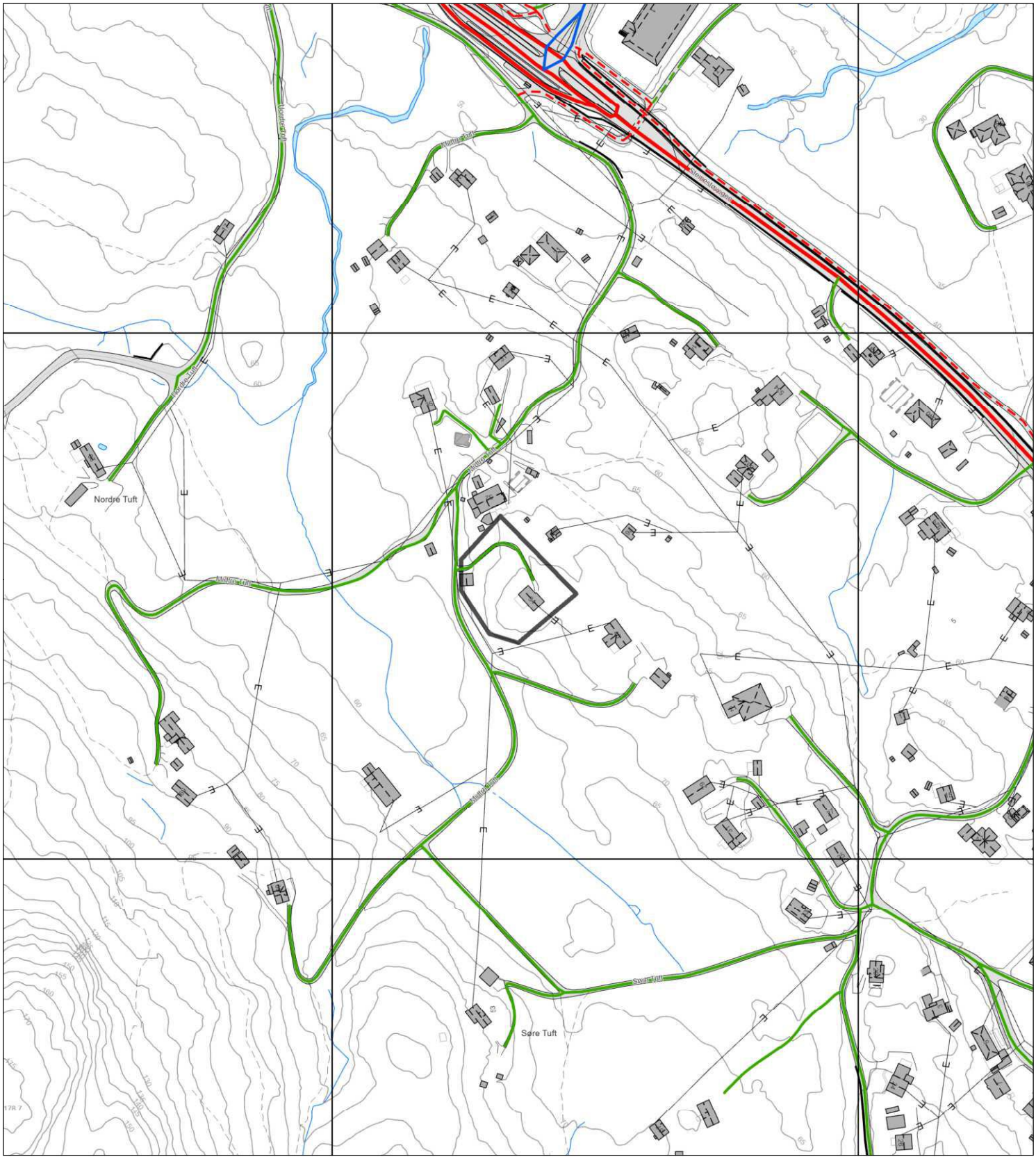
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/199/0/0
Adresse: Midtre Tuft 34, 5109 HYLKJE

N



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

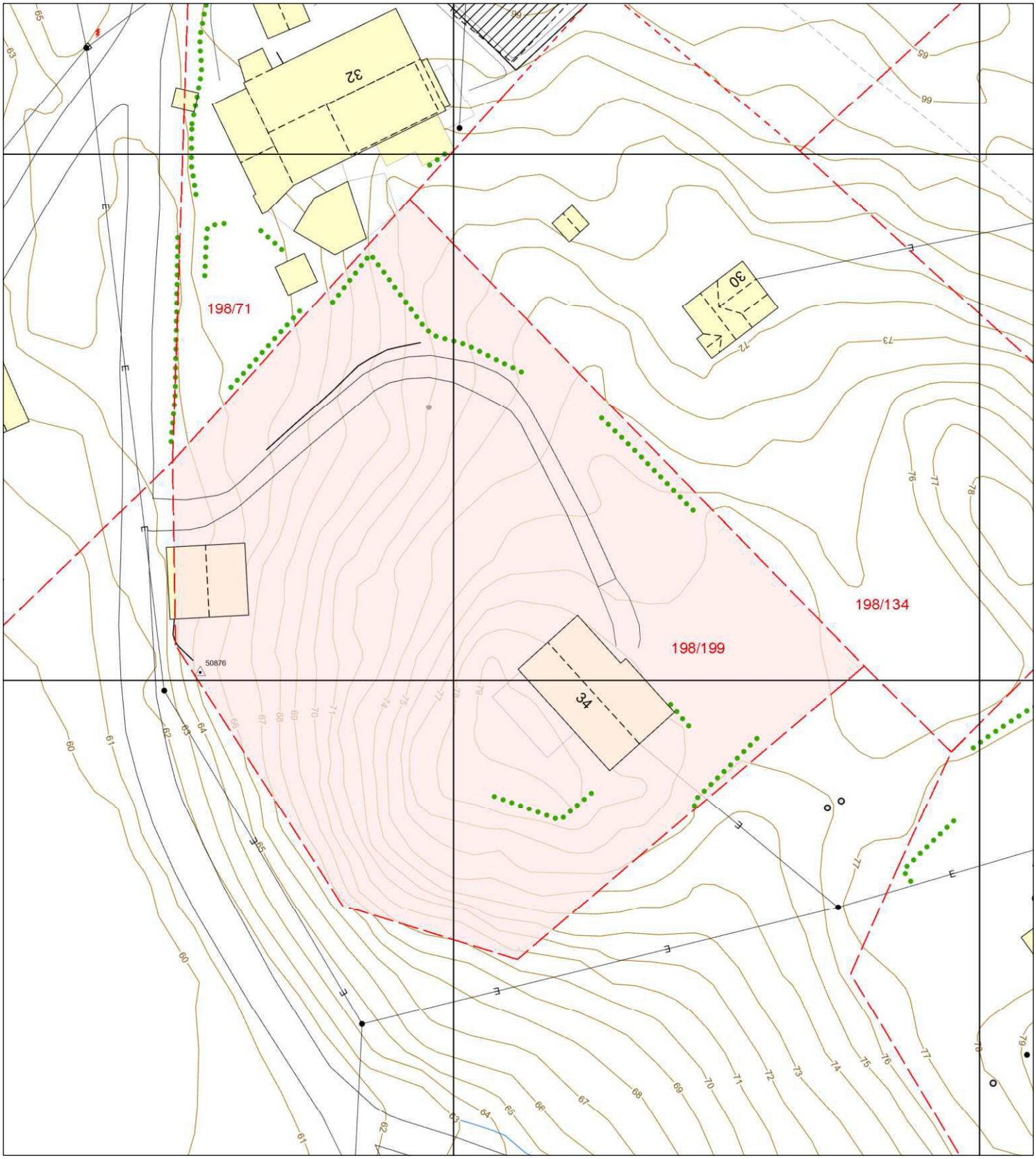
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/199/0/0
Adresse: Midtre Tuft 34, 5109 HYLKJE

N



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

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:
Midtre Tuft 34, 5109 Hylkje
Gnr. 198, Bnr. 199, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@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.
