PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

HAUKEDALSVEIEN 69 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tillatelse til tiltak - tilbygg

Midlertidig brukstillatelse

Veistatuskart

basiskart

Tegninger

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Haukedalsveien 69 A , 5113 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 187, bnr. 57, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1786 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ1880

Foretak: KOE Konsulting 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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen

ea@koekonsulting.no
992 31 782

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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

OBJEKT
Enebolig.
Innredet over 2 etasjer.
Oppført i 1989.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trepaneler.

Takkonstruksjon:
Valmet takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt trebjelker.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
1. Etasje
-Stue/Kjøkken (57,6 kvm).
-Stue (21,7 kvm).
-Gang (4,6 kvm).
-Bad (10,1 kvm).
-Soverom (15,6 kvm).
-Soverom 2 (8,4 kvm).

U. Etasje
- Hall m/trapp (17,6 kvm).
-Vaskerom (8,8 kvm).
-Hobbyrom (innredet/benyttet som soverom) (11,2 kvm.
-Bod (3,4 kvm).

U.Etasje utleiedel
- Entré (5,9 kvm).
-Stue/Kjøkken (24,5 kvm).
-Soverom m/garderobe (13,4 kvm).
-Bad (6,6 kvm).

Overflater.
Overflater hoveddel:
Laminat og flis på gulv.
Vegger har tapet, panel, mdf-panel.
Tak har himlingsplater.

Overflater utleiedel:
Flis og laminat på gulv.
Vegger har mdf-panel og tapet.
Tak har himlingsplater.

Våtrom:
Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har malte himlingsplater.
Innfelte downlights i himling og varme i gulv.
Rommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskerom U.Etasje.
Vaskerom har fliser på gulv, vegger har malte slette flater og panel og tak har panel.
Rommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter med benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt og opplegg for vaskemaskin.

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.
Varme i gulv.
Rommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Stekeovn m/damp.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
Opplegg for kjøleskap med vanntilførsel.

Kjøkken U.Etasje.
Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
Det er plass for kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet, vedfyring og vannbåren gulvvarme.

Vannrør av kobber og rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank, datert: 2006.

SAMMENDRAG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble i ca 2014/15 oppgradert i form av nytt yttertak, stedvis nye vindu, samt etterisolering og ny kledning. Det ble etablert en utleie del i ca 2011 (ikke godkjent).
Deler av arbeidet som er utført synes å være ufagmessig utført og har enkelte løsninger som kan medføre skade på konstruksjonen. Se egne punkter under. Boligen fremstår ellers godt vedlikeholdt.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

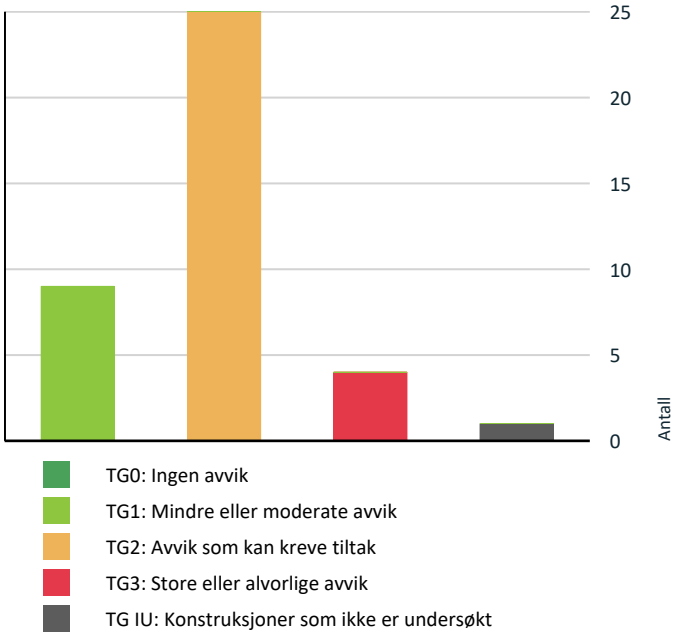
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er kontrollert.
-Tegninger for 1.Etasje stemmer med dagens bruk.
-Det er gjort endringer i U.etasje. Det er der etablert en hybel/utleiedel (Ikke godkjent). Deler av rom inndelingen stemmer derfor ikke overens.
Innerste rommet som er innredet som soverom er ikke bruksendret til soverom, merket som hobby på tegning. Det er og etablert vindu som ikke er vist på tegning.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

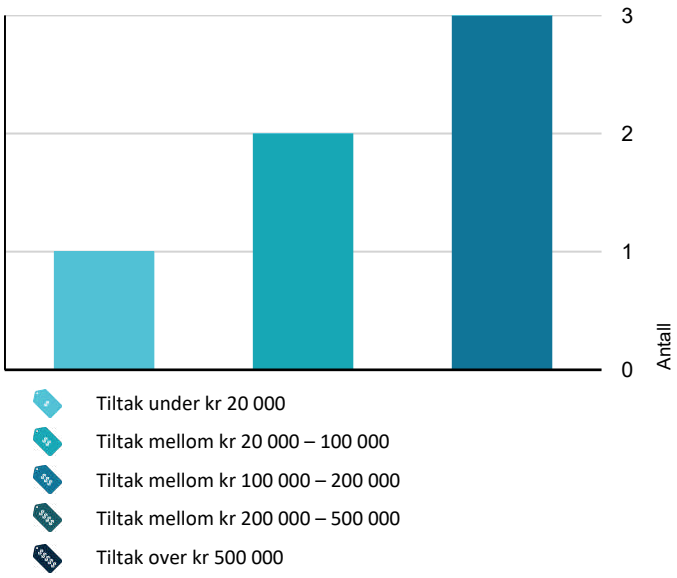
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Vegg under vindu v/hybel	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > U.Etasje Utleiedel > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > U.Etasje Utleiedel > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Eier informerer om at yttertaket sist ble skiftet i ca. 2015.
Yttertaket ble da skiftet i regi av Tømrer Steinar Johnsen.

MRK: Ett nedløpsrør var ved befaring løsnet, eier informerer om at nedløpsrør bli festet igjen.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har en valmet takkonstruksjon.
Utvendig tekket med betong stein.
Konstruksjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved befaring registrert at det ikke er etablert tilstrekkelig understøtte i sløys/overgang mellom nytt tak og hovedsak ved tilbygg. Undertak har her stedvis sigd ned. Det ble og registrert misfarget undertak, samt spor etter tidligere soppdannelse i undertak. Ukjent om det er eldre fuktskjolder, var tørt ved befaring. Det ble og registrert at spotter som er etablert bryter dampsperre mellom varm og kald sone, spottekasser er ikke montert damptett. Det er og registrert en svai i selve takkonstruksjonen mellom hovedbygg og tilbygg, eier informerer om at det har vært slik siden det ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere understøtte av sløys mot undertak, slik at undertaket har tilstrekkelig oppstøtting, manglende oppstøtting, kan medføre økt risiko for vannansamling og lekkasje dersom vann kommer bak utvendig sløysebeslag. Hold eller under jevnlig oppsyn. Dersom kondensering av undertak forsetter, anbefales det å utbedre luftingen av konstruksjonen, valmet takkonstruksjon har svakere luftsirkulering enn tradisjonell takkonstruksjon. Det anbefales og å sørge for tilstrekkelig tetthet rundt spottekasser, utettheter i dampsperre kan medføre kondensering rundt spotter.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Musebånd: OK.
Lufting bak kledning: OK.

Eier informerer om at yttervegg ble etterisolert og skiftet kledning i ca 2015, arbeidet ble utført i regi av Tømrer Steinar Johnsen.
Normalt vedlikehold i form av rens og maling må jevnlig utføres for å forlenge levetid.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert feil utførelse rundt alle vindu i forhold til beslag. Beslag over vindu er montert feil. Beslag under vindu er montert delvis feil, og har stedvis feil fall, samt manglende tetting.

Konsekvens/tiltak
• Avvikene medfører økt risiko for fukt inn i konstruksjonen. Det ble og registrert direkte skade i konstruksjon som følge av dette, se eget punkt vindu v/hybel. Beslag rundt vindu må utbedres for å fjerne avvik.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. (Ett med 3-lags glass, ikke datostemplet).

Datert:
-1987.
-2015.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert ved befaring at beslagløsninger over og under vindu er feil utført, noe som kan medføre at vann kan trekke inn bak kledning og potensielt videre inn i konstruksjon. Se eget punkt på aktuelt vindu. Ellers har eldre vindu fra byggeår slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vindu har redusert rest levetid og plutselige utskiftninger kan ikke utelukkes. Beslagløsninger rundt vindu anbefales at utbedres for å hindre at vann kan komme inn bak kledning/inn i konstruksjon.

TG 3 Vegg under vindu v/hybel

Beskrivelse

Det ble ved befaring registrert ett vindu som var feil montert, omramming av vindu ble utbedret av eier selv, men følgeskader ble ikke utbedret.

Det aktuelle vinduet er ved entre i utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Som følge av feil montering av beslag og omramming av vindu, ble det registrert fuktskade i ytterveggen, sett fra innsiden, det ble og registrert fuktighet i synlig grunnmur sett fra utside ved entredør. Noe som indikerer at vann har rent fra vindu og inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Forhold må utbedres. Det kan ikke utelukkes sopp/råteskader i selve konstruksjonen. Ved utbedring må det sørges for at ytterveggen er ført utenfor grunnmur, slik at eventuelt vann som kan komme bak kledning, renner videre og ikke stopper opp ved grunnmur.

Kostnads estimat er for lokal utbedring av forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull tetting rundt ytterkarmer, hvor det er mulig for eventuelle skadedyr og trekke inn, samt trekk. Dør til vaskerom har slitasje og kniper i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ytre omramming av dør må tettes.
Lokale justeringer på dør til vaskerom anbefales.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har 2 stk Balkongskyvedører og 3 stk balkongdører med felt av 2-lags isolerglass.
Balkongskyvedører er datert:
-2015x2.

Balkongdører er datert:
-2014 x2.
-Byggeår.

Vurdering av avvik:
• Balkongskyvedører glir tregt, spesielt dør mot nord. Trolig montert skjevt. Det er etablert beslag under dør, men dette går ikke oppunder dør, det ble og registrert hull i teip under dør, noe som kan medføre fuktinnsig under dør.
Balkongdør mot balkong mangler beslag under dør.
Balkongdør fra byggeår er å regne som på slutten av forventet levetid og har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tetting under balkongdør må kontrolleres/utbedres. Beslag må etableres helt oppunder tersel. Ellers må dører justeres for bedre vandring. Eldre balkongdør anbefales at skiftes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong og terrasse med utgang fra stue/kjøkken og stue.
Terrasse er bygget delvis over terreng og delvis over underliggende bod arealer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på tettesjikt over bodareal er brukt. Det ble og registrert noe ujevnheter i terrasse på mark. Ellers noe værslitte terrassebord. Noe kondensering av plater på underside av tettesjikt. Det er ikke kjent hvordan overgang tett terrasse til terrasse på mark er utført, da konstruksjonen er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Hold under jevnlig oppsyn. Lokale utskiftninger kan ikke utelukkes av terrassebord.

INNVENDIG

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av betong konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger er bekledd med påforingsvegger.

Ventililering:
-Naturlig.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Ved hoveddel:
Det ble på befaring registrert 14%, noe som anses som tørt/akseptabelt .

Ved utleiedel:

Tilstandsrapport

Det ble på befaring registrert mellom 26-30%, noe som anses som vått/fritt vann i trevirket.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur og rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Måling i hoveddel.
Det ble registrert bruk av plast og forhudningspapp i konstruksjonen, dette var vanlig byggeskikk ved byggeår, men anses i dag som en risko konstruksjon da plast holder på eventuell fuktighet i vegger. Det er og kun naturlig ventilering.

• Måling i utleiedel.
Området ved entre hybel, har fjell helt inn mot boligen. Det ble registrert bom under flis og fukt i konstruksjonen. Ved måling i hull ble det registrert vekt% på mellom 26-30%, noe som anses som høyt fuktnivå hvor treverk er mettet med vann. Synlig tegn til svertet materiale i inspeksjonshull.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk anbefales at etableres for å sikre god luftsirkulasjon. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til skade i inspeksjonshull i hoveddel.

• Videre undersøkelser må utføres, vegg mot grunn må utbedres ved entre.

Kostnad gjelder riving av innvendige vegger mot fjell/grunn i entre v/utleiedel, samt uttørking og oppbygging. Det kan ikke utelukkes at det er større skader som ikke kunne oppdages ved befaring. Videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har malte himlingsplater.
Innfelte downlights i himling og varme i gulv.

Rommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at rommet er oppusset i ca 2009.
Dokumentasjon eller produktbeskrivelse er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Grunnet eldre sluk løsning og usikkerhet rundt tetthet, samt fare for at lekkasjevann renner ut, er deler av badet vurdert til TG3. Videre undersøkelser av tettesjikt anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10-12 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 9 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 10-12mm.

• Etabler drenshull i skinne mot dusjnisje, slik at eventuelt lekkasjevann kan renne mot sluk og ikke ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre støpejerns sluk.
Type membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Badet har eldre støpejernssluk uten klemring fra byggeår i kombinasjon med membran smurt ned på sluk.

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

Kostnadsestimat er kun for lokal utbedring rundt sluket. Full renovering vil medføre en større kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Servant har noe slitasje. Det ble og registrert drypp i fra kran.

Konsekvens/tiltak

• Hold under oppsyn, pakning på kran anbefales at skiftes. Slitasje i vask er ikke gjennomgående.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Tiulluft etablert via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble ikke registrert unormale forhold. Vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom
Vaskerom har fliser på gulv, vegger har malte slette flater og panel og tak har panel.

Rommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter med benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at rommet er fra byggeår.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Rommet fungerer med dagens bruk. Tettesjikt tilfredstiller ikke dagens krav for tetthet og anbefales at holdes under oppsyn.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder, enkelte umalte overflater ved tekniske installasjoner, ikke av betydning.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Overflater er av eldre type og har noe slitasje i flisefuger og silikonfuger/stedvis manglende silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avviket.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Ikke mulig å konstantere membran på grunn av fliselim.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt har brukt opp forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon. TG3 er satt med bakgrunn i alder og forventning til funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet er ikke jevnlig utsatt for vannsøl, noe som reduserer skadeomfang. Ved en eventuell lekkasje/tett sluk, kan det ikke garanteres at tettesjikt vil holde tett og skadeomfang vil bli større enn ved ett fungerende tettesjikt. Tettesjikt må skiftes for å fjerne avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via vindu/spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering, og ventilering anses å være begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk anbefales at etableres, samt spalte under dør.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk med pigger i tilgjengelig del ved vannrør. Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaring.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad
Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.
Varme i gulv.

Rommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at rommet er oppusset i ca 2011.
Dokumentasjon og produktbeskrivelse er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet fungerer med dagens bruk, men bære noe preg av redusert ventilering. Ventilering anbefales at utbedres for bedre luftsirkulasjon.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Silikonfuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Silikonfuger anbefales at skiftes.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 23 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 36 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig bruk av mansjett/membran ført under klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Baderomsinnredning har noe slitasje i form av oppsvulmet skrog, samt slitasje i servant.

Konsekvens/tiltak

• Avvik må utbedres for å fjerne TG, fungerer ellers med dette avviket. Sørg for god ventilering for å redusere luftfuktighet på badet.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

• Avtrekkvvifte blåser luft ut i en utvendig åpen bod som har redusert ventilering. Kan redusere effekt ved vifte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Kanal bør ledes lengre ut.

U.ETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegg, og det som antas at er bygget som en brannvegg. Det blir ikke foretatt hulltaking gjennom brannvegger.

Tilstandsrapport

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Stekeovn m/damp.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Opplegg for kjøleskap med vanntilførsel.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal slitasje. Mindre estetisk skade på front under oppvaskum.

Det er etablert vannstoppesystem på kjøkkenet.

MRK:
Det er ikke montert komfyrvakt, det anbefales at monteres.

U.ETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken U.Etasje.
Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Det er plass for kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Oppvaskmaskin henger noe skjevt og tar i skrog, noe slitasje i enkelte skrog. Ventilator har utkast ut gjennom vegg. Utvendig er det etablert en åpen bod, men med redusert ventilering. Og fuktig luft kommer ut i bodarealet.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Overnevnte forhold anbefales at utbedres, ventilator anbefales at føres lengre ut.
• Komfyrvakt bør installeres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, det er etablert rør i rør i utleiedel.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannrør opplyses å være fra:
- Byggeår, rør i rør i hybel fra ca. 2011.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke innvendig er ikke lokalisert.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- Byggeår.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.
Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på vann og avløpsrør er gått, noe som medfører økt risiko for plutselige skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke opplyst om manglende funksjon eller synlige forhold som indikerer svikt, det tas likevel forbehold om at skjulte feil eller mangler kan foreligge. Hold under jevnlig oppsyn.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at alle nyere vindu er etablert uten tilluftsventil, det er heller ikke etablert luftekanaler i yttervegger, noe som reduserer tilluft til boligen. Utleiedel hadde begrenset sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak
• Det an befales å etablere ventiler i vegger, eventuelt balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Datert:
-2006.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Fordelerstamme er etablert på vaskerom og på soverom i 1.Etasje.

Eier informerer om at varmekjele er ny, ellers er rørføringer av eldre dato.

Det er ikke etablert lokk/deksel forran fordelerskap, anbefales at etableres.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

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

Boligen har 2 stk sikringskap.
Sikringsskap er plassert på hobbyrom/sovrom og ett utenfor entre i hybel (under terrassetak).
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Det elektriske anlegget er fra byggeår med tidvise oppgraderinger ved renoveringer av boligen.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Nei.
- Resultat fra kontrollen: -
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Ikke fremvist, eier informerer om at det foreligger fra renovering av leilighet i ca 2011.
- Kursfortegnelse: LIgger i skap.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn er utført i betong.

Normal elde/slitasje:
Grunnmuren er fra byggeåret og har normal aldersrelatert elde og slitasje. Konstruksjoner mot terreng vil over tid være utsatt for fuktbelastning, og eldre drenering og utvendig fuktsikring kan ha redusert funksjon sammenlignet med nye konstruksjoner. Forhold vedrørende drenering, fuktsikring og innvendige påforede vegger er nærmere omtalt under de respektive punktene i rapporten.

Grunnmuren er ikke kontrollert i sin helhet, da deler av konstruksjonen er skjult og full kontroll vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, herunder forhold over terreng utvendig og synlige innvendige forhold.

Vurdering av avvik:
• Med bakgrunn i fuktskade ved rom under terreng, kan det ikke utelukkes skade/sverting av grunnmur mot fjell. Det ble og registrert stedvis synlig topp av grunnmur, noe som kan medføre at vann fra veggen, kan legge seg på grunnmuren og skape fuktproblemer, ref punkt vindusskade.
Videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmur forøvrig på bygget fremstår i normal stand og det er ikke registrert synlige skader eller tegn til svikt. Det gjøres oppmerksom på at store deler av konstruksjonen er lukket og ikke kan inspiseres, og at det derfor ikke kan utelukkes andre avvik.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Naturlig fjellterreng har fall inn mot grunnmur. Dette medfører at overflatevann kan ledes mot bygningen.
• Nedløpsrør fra tak er ikke ledet bort fra boligen i drensrør. Noe som medfører økt fuktpåkjenning på drenering.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot grunnmur medfører økt vann- og fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng. Se i sammenheng med punkt rom under terreng, det er her utviklet seg til skade i konstruksjonen.

På grunn av naturlig fjellterreng kan tradisjonell terrengjustering være vanskelig. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann før dette når grunnmuren, eksempelvis ved avskjærende drenering, renne eller annen egnet løsning.
• Taknødløp bør ledes i drensrør vekk fra boligen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat gjelder utvendige tiltak for å redusere vannbelastningen mot grunnmur, eksempelvis lokal terrengtilpasning, avskjærende renne/drenering og bortledning av tak- og overflatevann. På grunn av fjellterreng og vanskelig tilkomst vil endelig løsning og kostnad først kunne fastsettes etter nærmere undersøkelser. Kostnad vil variere basert på hvilke løsning som benyttes og omfang og vil kunne variere i pris. TG3 er og satt med bakgrunn i retningslinjer fra NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentert på søyler av tre.
Gulv mot grunn av trebjelker.
Vegger av tre, utvendig kledd med trepaneler.
Pulttak takkonstruksjon, tekket med trapesplater under overliggende terrasse.

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

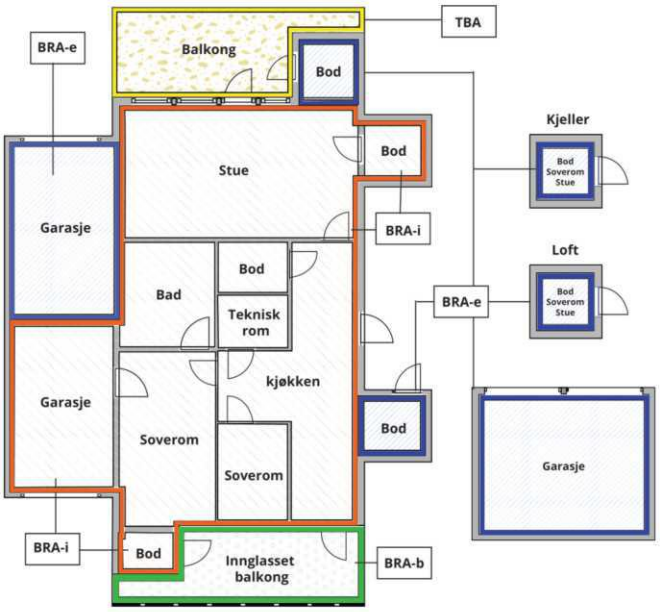
Hva er måleverdig areal?

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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	127			127	134
U. Etasje	43			43	87
U.Etasje Utleiedel	53			53	
SUM	**223**				**221**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
U. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, hobbyrom (innredet/benyttet som soverom), bod		
U.Etasje Utleiedel	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1. Etasje
-Stue/Kjøkken (57,6 kvm).
-Stue (21,7 kvm).
-Gang (4,6 kvm).
-Bad (10,1 kvm).
-Soverom (15,6 kvm).
-Soverom 2 (8,4 kvm).

Vinterhage ca 8 kvm.
Balkong 17,5 kvm.
Terrasse bak hus ca 116 kvm.

U. Etasje
- Hall m/trapp (17,6 kvm).
-Vaskerom (8,8 kvm).
-Hobbyrom (innredet/benyttet som soverom) (11,2 kvm.
-Bod (3,4 kvm).

Ca, 87 kvm terrasse/terrasse på mark.

U.Etasje Utleiedel
- Entré (5,9 kvm).
-Stue/Kjøkken (24,5 kvm).
-Soverom m/garderobe (13,4 kvm).
-Bad (6,6 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er kontrollert.
-Tegninger for 1.Etasje stemmer med dagens bruk.
-Det er gjort endringer i U.etasje. Det er der etablert en hybel/utleiedel (Ikke godkjent). Deler av rom inndelingen stemmer derfor ikke overens.
Innerste rommet som er innredet som soverom er ikke bruksendret til soverom, merket som hobby på tegning. Det er og etablert vindu som ikke er vist på tegning.

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: Det er etablert en separat boenhet/leilighet i boligen. Boenheten er fysisk adskilt fra boligens øvrige del og har ikke intern forbindelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etablering av boenheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdet kan være søknadspliktig, og lovligheten anbefales nærmere avklart med kommunen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod ca 15kvm. Ikke tilkomst ved befaring, målt fra utsiden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	57		1	729 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haukedalsveien 69 A

Hjemmelshaver
Gjesdal Nina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Felles pumpe og tank med nr 69B.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

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: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260090
Addresse	Haukedalsveien 69 A		
Postnr.	5113	Sted	TERTNES
Selgers navn	Nina Gjesdal		

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?

Har bygget boligen

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1988

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90244189

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2012 - 2013 av firma Gulv og Flis AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gulv og Flis AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble flislagt med nye baderomsmøbler og membran ble tatt på hele bade

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble tatt full service på vannbåren varme og renset alle rør. Ny varmekjel ble montert der det stilles inn ønsket temperatur.

Initialer selger:
N G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VVS Eksperten Askøy AS

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:

Privat pumpekum som leverer til offentlig avløp

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takk ble skiftet i 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Steinar Johnsen

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

De fleste vinduer og dører ble skiftet i 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Steinar Johnsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble opplyst av takstmann at der var noe fukt ved entre kjeller. Entre er på utsiden av kjellerleilighet

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Laget kjellerleilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stue bygget på i 2015/2016 Byggmester

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjellerleilighet (ikke godkjent)

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Ca kr 2000,- i året for brøyting av vei

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.09.2026

Signert av *Nina Gjesdal*

Initialer selger:
N G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR
SAMEIET HAUKEDALSVEIEN 69

1. Navn/formål/eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Haukedalsveien 69, beliggende på eiendommen gnr. 187, bnr. 57 i Bergen kommune.

Eiendommen består av 2 eierseksjoner, begge boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Det kan gis bestemmelser om eksklusiv bruk av fellesarealene for den enkelte seksjon.

Seksjonene har følgende eierbrøker:

Seksjon 1 (Haukedalsveien 69A): 195/325
Seksjon 2 (Haukedalsveien 69B): 130/325

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på seksjoneringsbegjæringen.

2. Organisering/råderett

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av seksjonen med eventuelle rettigheter over fellesareal. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne.

Hver sameier har full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

3. Forkjøpsrett

Ved salg av en av seksjonene, skal eierne av den andre seksjonen ha forkjøpsrett.

4. Vedlikehold/fellesutgifter

a. Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold i sin seksjon/del av fellesareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger fram til forgreiningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen inntaksboks. Sameiet har felles pumpestasjon for avløp, og solidarisk vedlikehold for denne, samt ledningsnett fra offentlig rør til forgreiningspunkt til seksjonene. Dører og vinduer til den enkelte seksjon omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

I og med at seksjonene er to selvstendige eneboliger, har den enkelte sameier fullt vedlikeholdsansvar for bygningens tekniske stand, som drenering, grunnmur, taktekking etc.

Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne etter eierbrøk.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

b. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

c. Bygningsmessige arbeider

Ønsker en av sameierne å gjøre fasadeendring, å endre utvendige farger etc., skal sameiet underrettes om dette. Sameiet kan kun nekte dette dersom det foreligger saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes, eller arbeid påbegynnes. Sameiet kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn.

5. Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling av eierbrøk.

6. Forsikring

Hver av sameierne plikter å forsikre egen bygningsmasse.

Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

7. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Forhold under dette punkt skal varsles sameier skriftlig i forkant, med minst en ukes varsel, med mindre det er helt nødvendig med umiddelbar adgang for å hindre skader på fellesareal eller andre sameiers arealer.

8. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av to medlemmer, ett fra hver seksjon.

10. Eksklusiv råderett over fellesarealene

Seksjon nummer 1 skal ha eksklusiv råderett over arealet markert med grønt i vedlagte kart. Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold innenfor arealet.

Seksjon nummer 2 skal ha eksklusiv råderett over arealet markert med rosa i vedlagte kart. Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold innenfor arealet.

Den eksklusive råderetten skal ikke være til hinder for at hver seksjonseier skal kunne vedlikehold egen bygningsmasse.

Det som ikke er markert av utvendig areal, skal anses for å være fellesareal, med vedlikeholdsplikt etter sameierbrøk.

11. Diverse

Vedtektene erstatter tidligere vedtekter, og er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte, avholdt i Haukedalsveien 69.

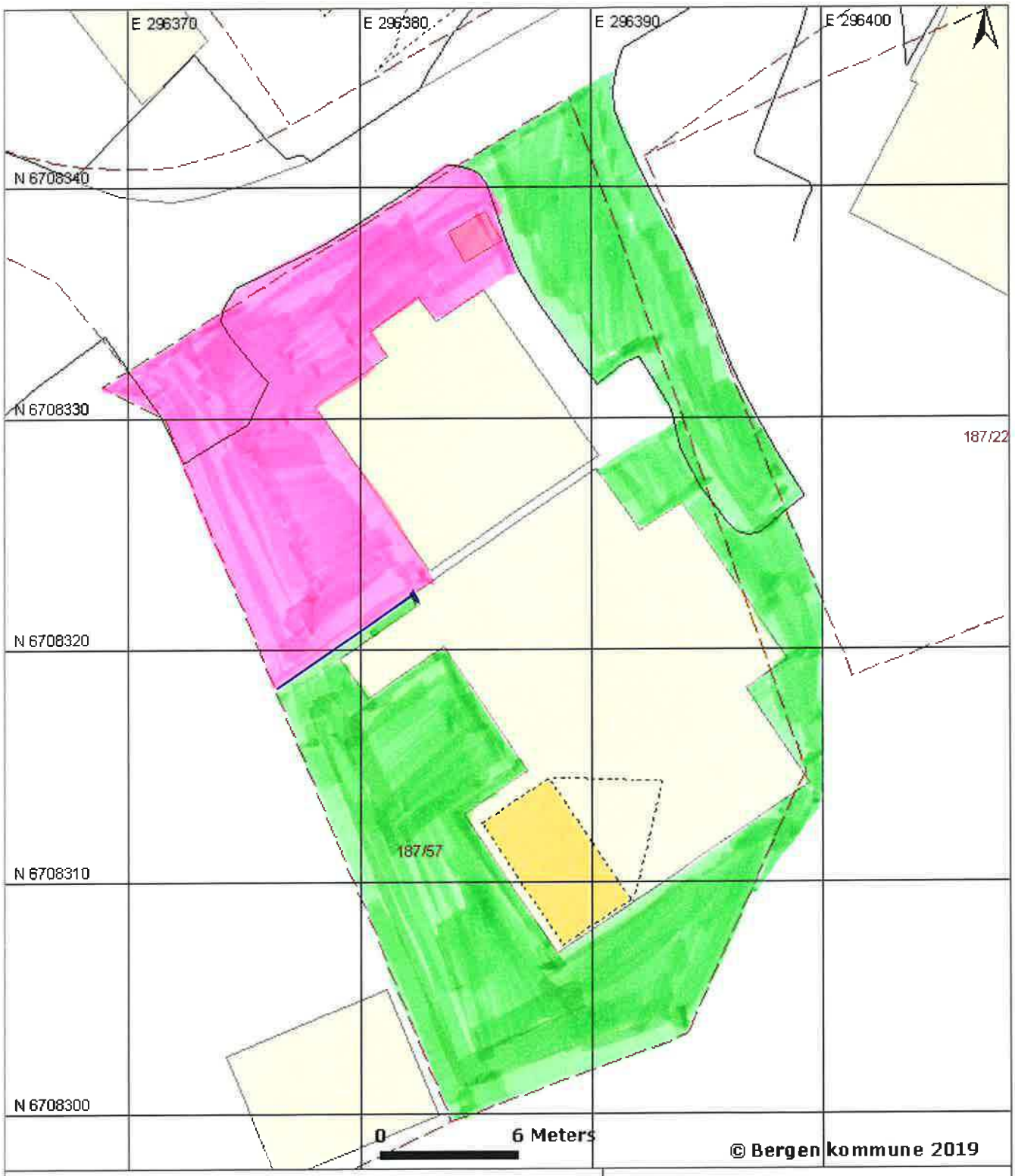
Bergen, 30. september 2019.

Nina Gjesdal

Nina Gjesdal
Snr.1

Kirsten J. B. Gjesdal

Kirsten Johanne Bauer Gjesdal
Snr.2



Kartgrunnlag: © Grunnkart Bergen / Bergen kommune og Statens kartverk (Tillatelsesnr. MAD12003)

Nedlasting og bruk er tillatt til private formål. Kartdata er beskyttet gjennom Lov om opphavsrett til åndsverk m.v. av 12. mai 1961. Kartbilder kan ikke gjengis i trykte publikasjoner eller gjengis som digital informasjon uten innhenting av tillatelse fra Bergen kommune, Plan- og miljøetaten, geodata. Bergen kommune er som eier av nettstedet Bergenskart.no uten juridisk ansvar for feil, mangler og overfullstendighet i kartgrunnlaget. Kartutskriften kan ikke benyttes som situasjonskart ved søknader/meldinger om tiltak etter plan- og bygningsloven (bygge- og deletiltak), eller som meglerinformasjon i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunens saksbehandlere og må derfor bestilles ved fremmøte, skriftlig, pr. epost, pr. telefaks eller telefon ved kundesenteret, etat for byggesak og private planer i Bergen kommune www.bergen.kommune.no eller gjennom infoLAND® www.infoland.no.

BERGEN KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Tel: 05556

Kartutskrift fra www.bergenskart.no

Koordinatsystem:	UTM (EUREF89) Sone32
Målestokk:	1:236
Utskriftsdato:	03.10.2019
Karttype:	Eiendomskart

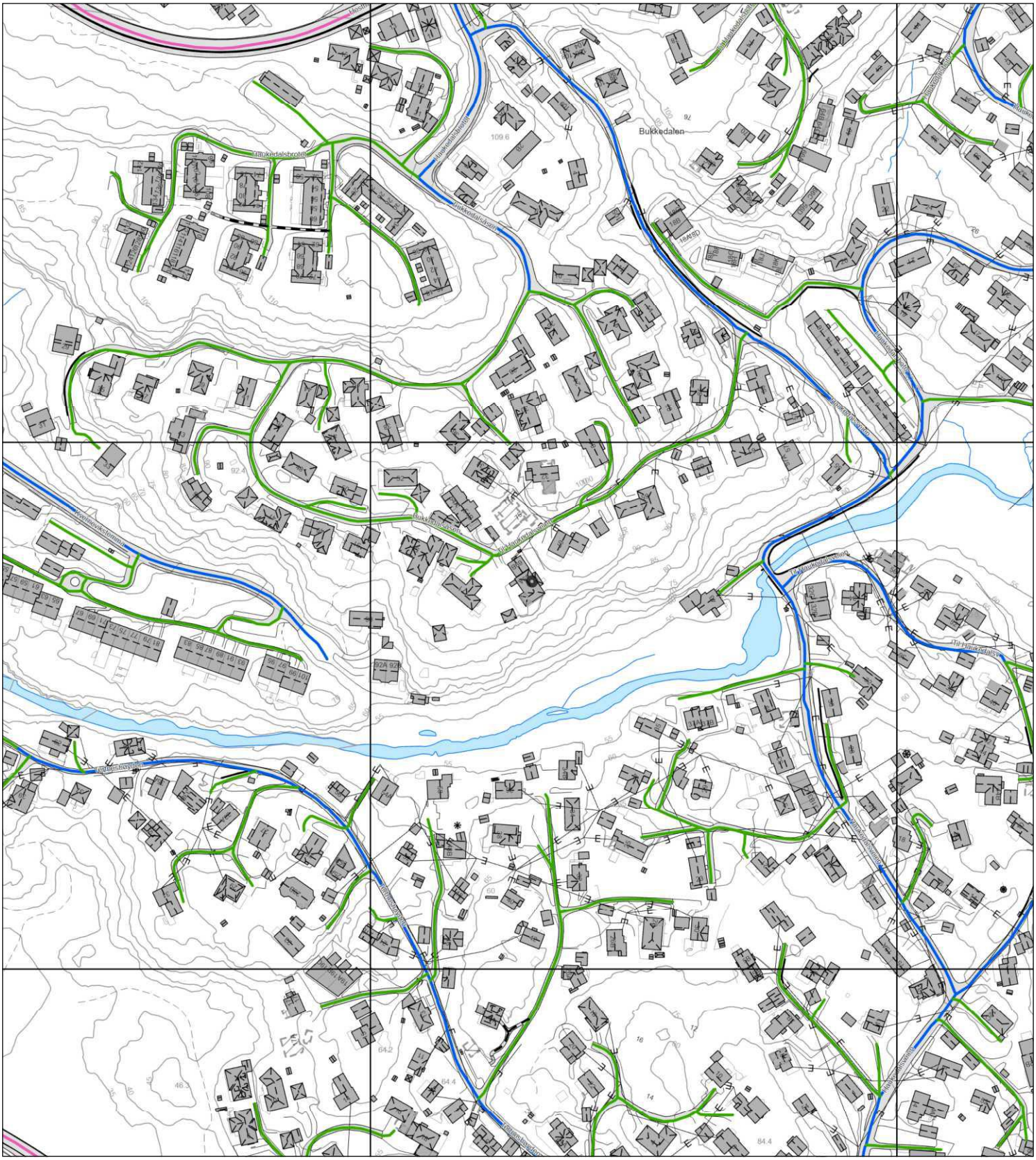
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/57/0/1
Adresse: Haukedalsveien 69A, 5113 TERTNES

N



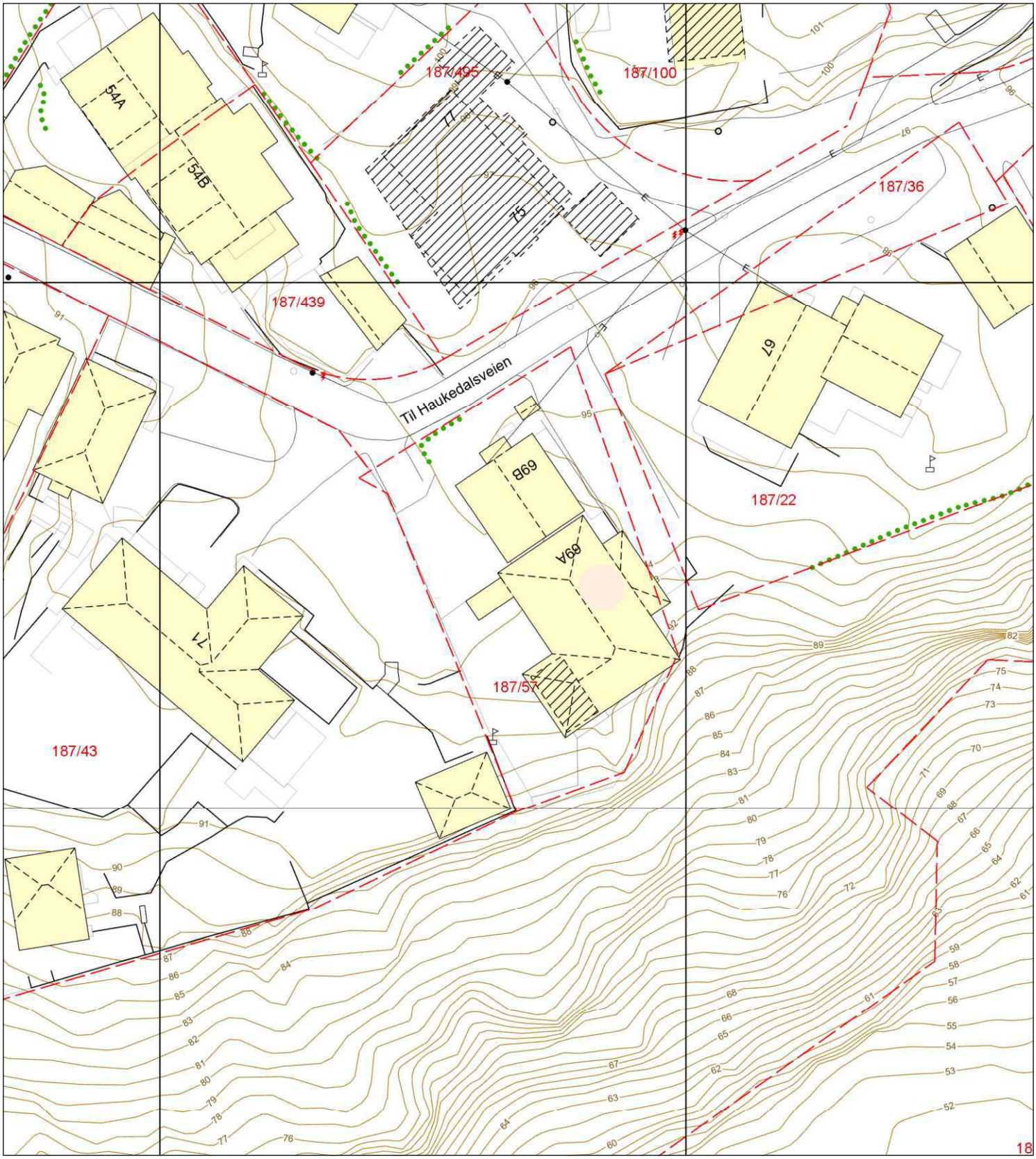
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

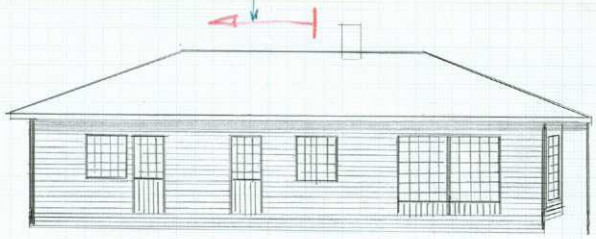
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/57/0/1
Adresse: Haukedalsveien 69A, 5113 TERTNES

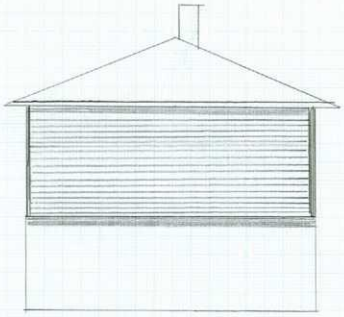


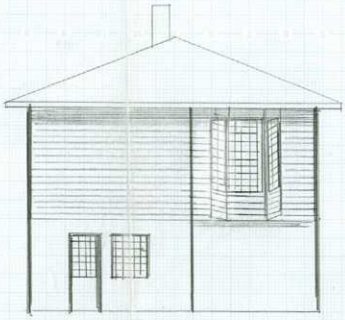
Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

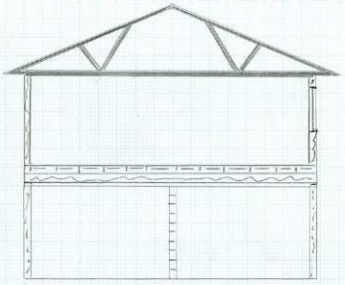
Sötak utføres i brannklasse K1 A (f.eks gipsplate)
minst 60cm fra annen bolig.





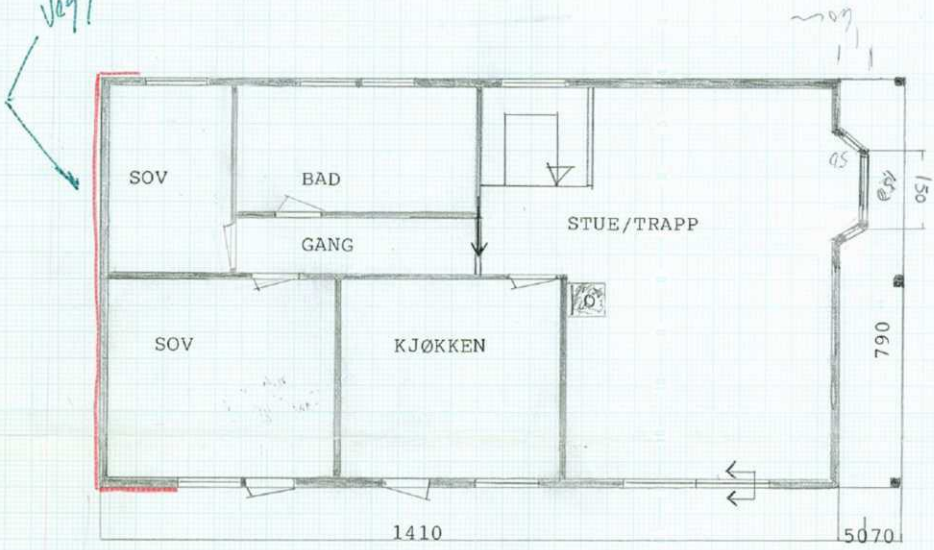


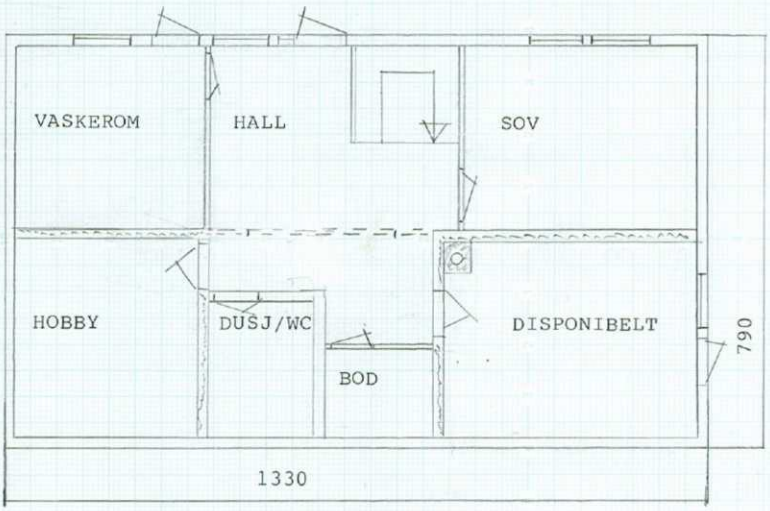




KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesak avd.
- 3 JUNI 1988
Sak nr.: 870897

Vegg i brann klasse min. B-30.





CONRAD GJESDAL
GNR.87 BNR. 57
HAUKEDALSVEIEN 69
5084 TERTNES
REVIDERT 290588 m 1:100

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 3 JUNI 1988
S.nr.: 870597

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

GJESDAL CONRAD
HAUKEDALSVEIEN 69
5095 ULSET

Arkiv 5210
Deres søknad av 09.06.87 Vår ref. Snr 870897 Bergen, den 17.4.1989

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:HAUKEDALSVEIEN 69	Eiendom: 5-0087-0057
Byggherre :GJESDAL CONRAD	Adr.: HAUKEDALSVEIEN 69
Ansvarsh. :OLSEN RUNE R	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 09.06.87
Byggetillatelse gitt.....: 17.09.87

Arbeid som gjenstår :

- Det gjenstår noe tilfylling og planering.
- Takvann må ledes bort fra huset.
- Terrasse/balkong er ikke ferdig. Dør ut må være forsvarlig avstengt.
- Innpussing av dør og vindusfalser.
- Montering av permanente støtter under vegg som vender mot annet bolighus på eiendommen samt under altan.
- Montering av stigetrinn på tak for feiing av røykpipe.
- Kjellerytttervegger må isoleres forskriftsmessig.
- Noe innredning av kjeller gjenstår.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 3 mnd.slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Torleif Sætre
bygn.kontrollør

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Nina Gjesdal
Haukedalsveien 69 A
5113 TERTNES

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Hanne Karin Broch Dir.tlf.: 55 56 63 61	201617935/5	300616

TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom	:	Gnr 187 Bnr 57
Adresse	:	Haukedalsveien 69 A
Tiltakshaver	:	Nina Gjesdal
Tiltaket	:	Tilbygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 20.05.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 16.06.2016.

1. Søknaden gjelder:

- Tilbygg til bolig på ett plan med et areal på 24 m^2 BRA.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- **Tilbygg til bolig på ett plan med et areal på 24 m^2 BRA.**

2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med ca. 4,5 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.2. Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3. Atkomst og avkjørsel

Ingen endringer.

2.4. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 5050 0000, Åsane. Del av gnr 187, sør østre del av Haukedal, stadfestet 04.12.1965 og er regulert til eksisterende boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg.

3.2. Nabovarsling

Tiltakshaver opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3. Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

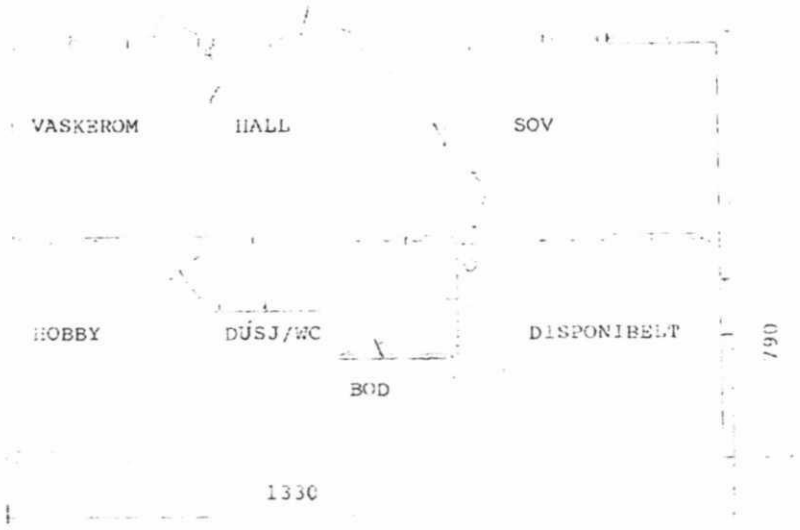
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hanne Karin Broch - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



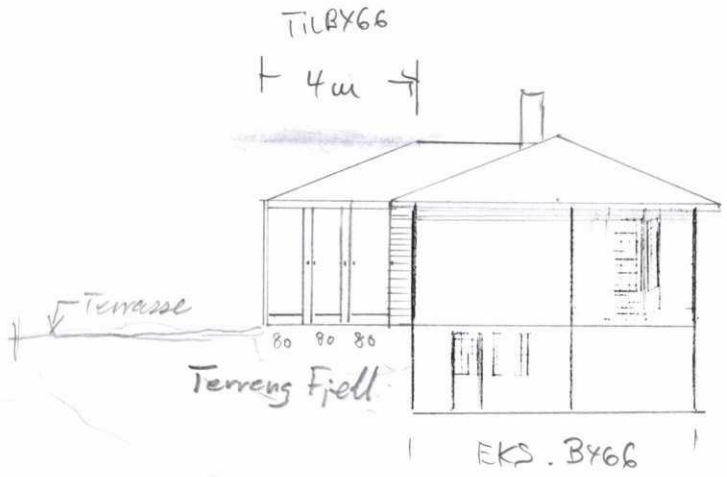


CONRAD GJESDAL
GNR.87 BNR. 57
HAUKEDALSVEIEN 69
5084 TERTNES
REVIDERT 290588 m 1:100

- 3 JUNI 1988

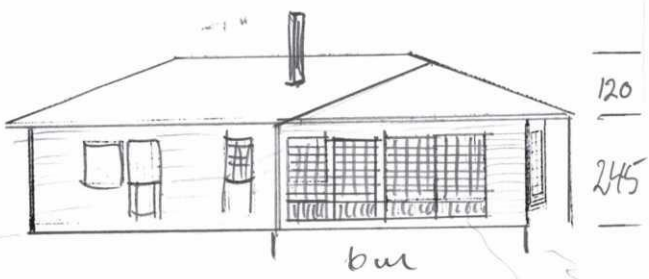


FASADE NORD



FASADE SYD/ØST

TILBYGG



FASADE VEST

Vinduene er uten sprosser. Kan virke misvisende.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/57/0/0
Utlistet 17. 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
261625531	Grunneiendom	0	Ja	729,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50500000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 187, SØR ØSTRE DEL AV HAUKEDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.12.1965		99,6 %
50500107	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 1, 6 MFL., HAUKEDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.01.1985	190001273	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
50500107	710 - Felles avkjørsel	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %

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
3640000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 26, HAUKEDAL, TJUVADALEN	3	-
3640001	31	ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 26, HAUKEDALEN, SOLHAUGEN	3	190001273

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
187/495	301466000	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	01.04.2025	202418745
187/123	300345557	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.01.2013	201223219
187/495	301466004	-	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	01.04.2025	202418745
187/100	139669843-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	19.09.2022	202223858

Skrevet ut 17. 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

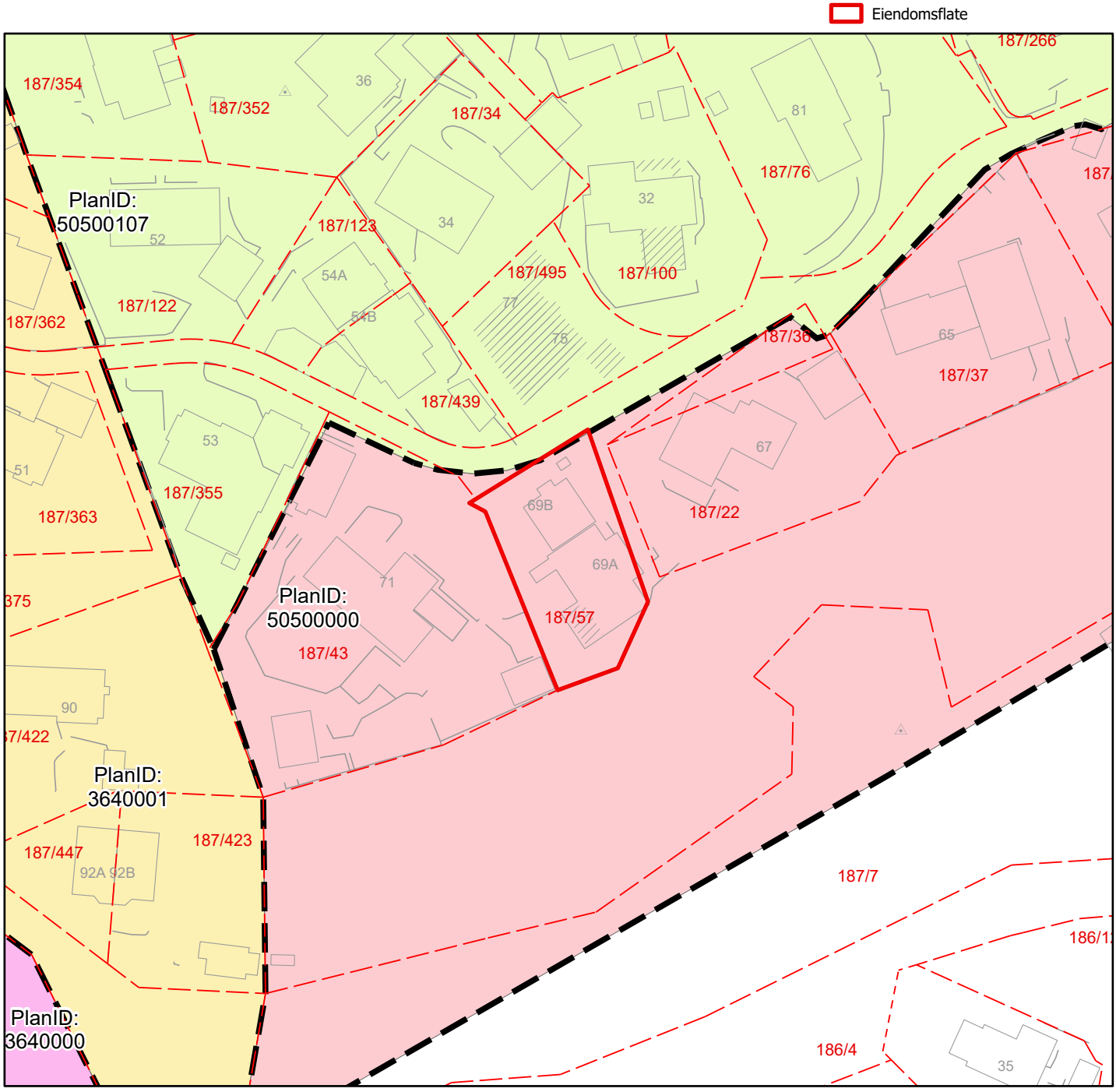
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/57/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Haukedalsveien 69A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 50500107,50500000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

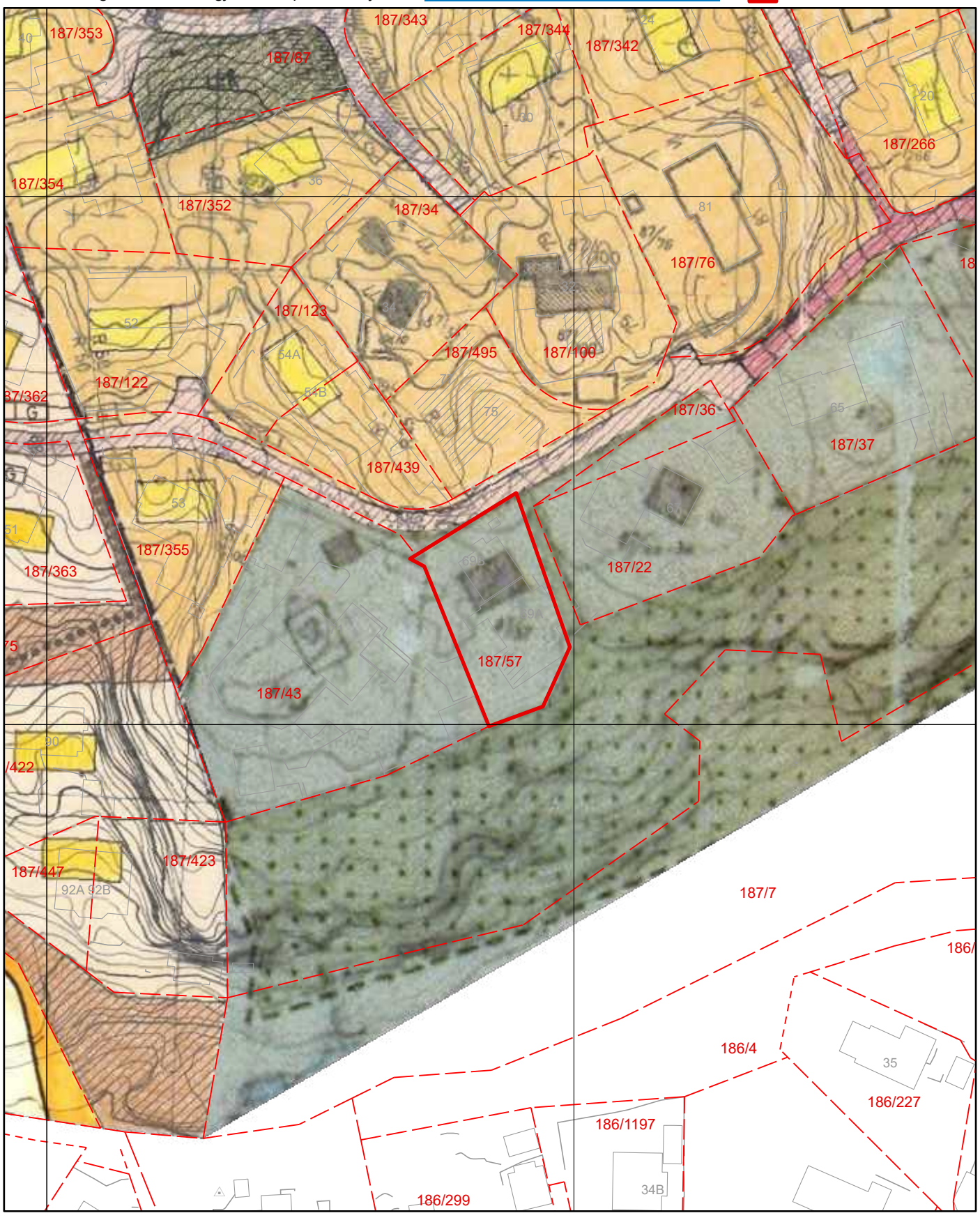
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/57/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Haukedalsveien 69A m.fl.

N

PlanID(er): 50500107,50500000

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

Eiendomsflate



HAUKEDAL, GNR. 87, BNR. 6-12-20-25-87-88, OG DELER AV BNR. 1-2-5-26, M.FL.

Forslag til reguleringsplan med vegplan for sør-østre del av Haukedal, på begge sider av Haukedalsvegen. M = 1:1000.

Tegnforklaring:

KOMM. DEP. TET.
02770 | 10.11.65
D.

- Begrensingslinje for planen
- Fortau
- Kjørebane
- Buss-stopp
- Byggegrense
- Husplassering
- Garasjer
- Parkering
- Friareal
- Fellesareal, lekeplass

N

K S 056

Eidsvåg, mai 1965
Bygn.-og reguleringssjefen i Åsane

Rettet av bygn.-og reguleringsrådet den 15.9.1965

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

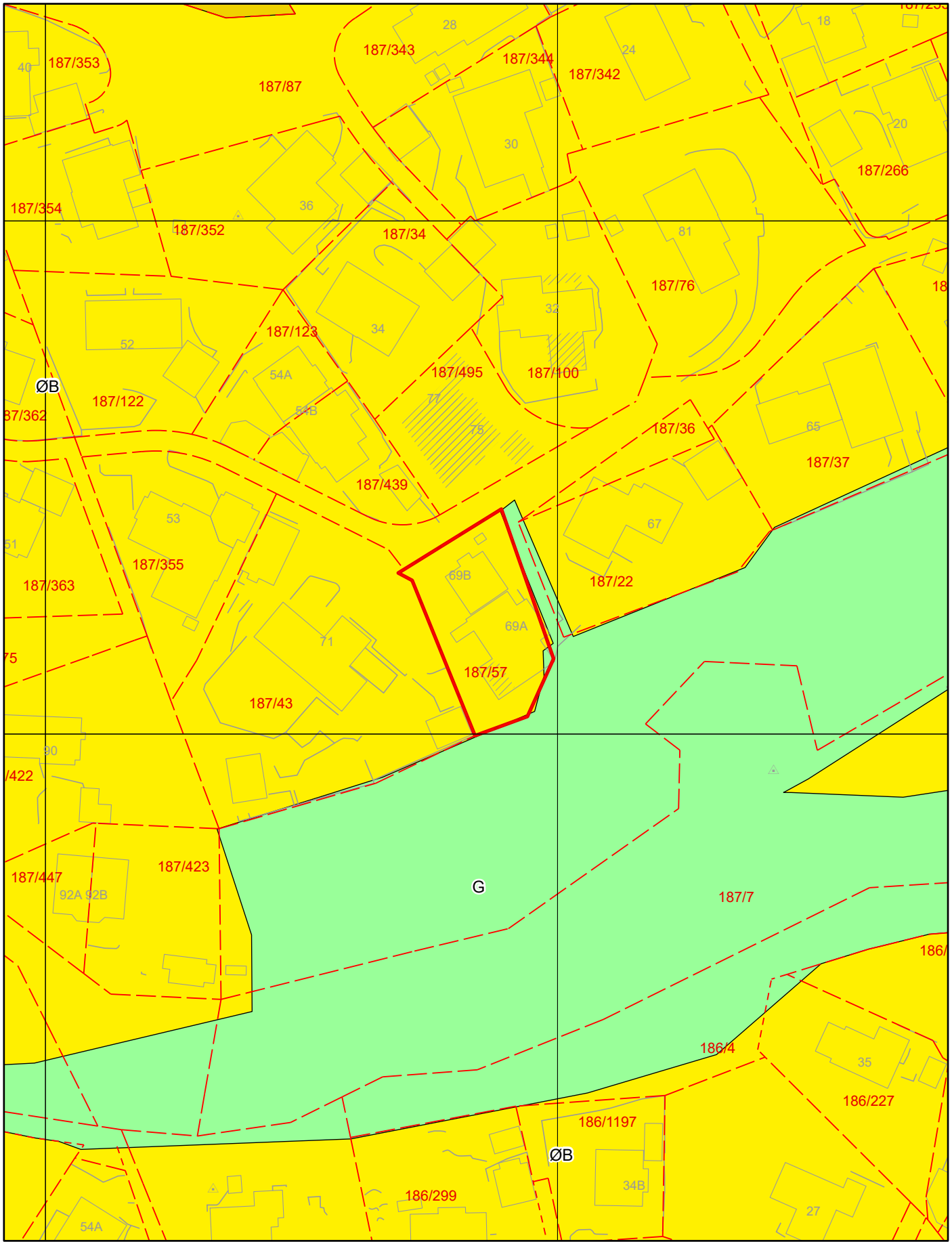
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/57/0/0
Adresse: Haukedalsveien 69A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

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:
Haukedalsveien 69 A, 5113 Tertnes
Gnr. 187, Bnr. 57, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 13 991

E-post: glenn.sivertsen@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.
