# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tertnesflaten 46A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Enebolig
Tertnesflaten 46 A, 5114 TERTNES
BERGEN kommune
gnr. 186, bnr. 1344, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²**



**Befaringsdato:** 23.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2725 **Eiendomsverdi ref nr:** YW6648

**Autorisert foretak:** Takstoppdrag AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005


Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over to plan, bygget i 2023.
Østvendt terrasse på ca 33 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende utvendig bod på eiendommen, bygget i 2023.

Eiendommen ble etablert 10.05.2023 og har gnr. 186, bnr. 1344 og snr. 5 i Bergen Kommune. I 2023 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Boligen var ferdigstilt/innflyttet i september 2023 og nåværende eiere har bodd i boligen siden innflytting. Boligen fremstår med normal slitasje på overflater/innredninger. Det er påpekt enkelte punkter/avvik i denne rapporten. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

## Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Asfalt takbelegg på flat tak over inngangsparti. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag i aluminium/stål.

Taktekking er fra byggeår. Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.
Det er snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Fasadene var grunnet v/ferdigstillelse. Fasadene ble malt med ett strøk i 2024.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av isolerglass.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass. Det er spesialtilpassede plisségardiner på ti vinduer. Leverandør: HD Solskjerming AS, avd. Fasadeprodukter. Ytterdør er fra byggeår. Ytterdør har trelags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Garderobeskap i omkledningsdel på hovedsoverom i 1-etg.
- Garderobeskap på soverom 2 i 1-etg.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent/type: VisionLine BLK 100.

Innvendig trapp:
Hvitmalt furutrapp med åpne trinn.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Hvite slette dørblad. En skyvedør.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, to høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet er et ferdigelement bad som er bygget på fabrikk (Baderomskabin). Leverandør: Greenbox. For mer informasjon: https://greenboxnorge.no/

Vaskerom. Areal: 6,7 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, Kardia Prefab enhet.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 56,7 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Ballingslöv kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskomposittt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Drømmekjøkkenet.

Det er montert komfyrvakt og aquastop på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (3 m²)
Toalettrom. Areal: 3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Det er montert aquastop på toalettrom.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Stoppekran er plassert i Kardia Prefab på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i Kardia Prefab på vaskerom. Produsent: Oso hotwater. Volum: 194 liter. Produksjonsdato: 26.04.2022.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. VVS-arbeid ble utført av Straume Rør AS.

Annet:
Det er installert Kardia Prefab enhet på vaskerom. En Kardia Prefab er en komplett, fabrikkbygd enhet som samler alle boligens tekniske funksjoner—som VVS, varme, ventilasjon og elektro—i ett kompakt skap. Den heises direkte på plass under byggeprosessen, noe som sparer betydelig med plass og installasjonstid. For mer informasjon: https://www.kardia.no/kardia-prefab

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Type: Kardia V12EC. Produksjonsdato: 29.08.2022.

El.anlegg:
Sikringsskap i Kardia Prefab på vaskerom. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel. Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
15 ampere. 16 stk.

Inntaksikring, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre, bad, toalettrom og stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele 1-etg og på toalettrom i 2-etg.
Folie gulvvarme i stue/kjøkken i 2-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi Electric. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligens har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Produsent: Kardia. Fra byggeår.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/inngangsparti. Type: Zaptec. Fra byggeår.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for snr 1 - 6. Andel fellesareal: 463,1 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tilhørende uteareal er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler v/inngangsparti. For øvrig parkering langs vei.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

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

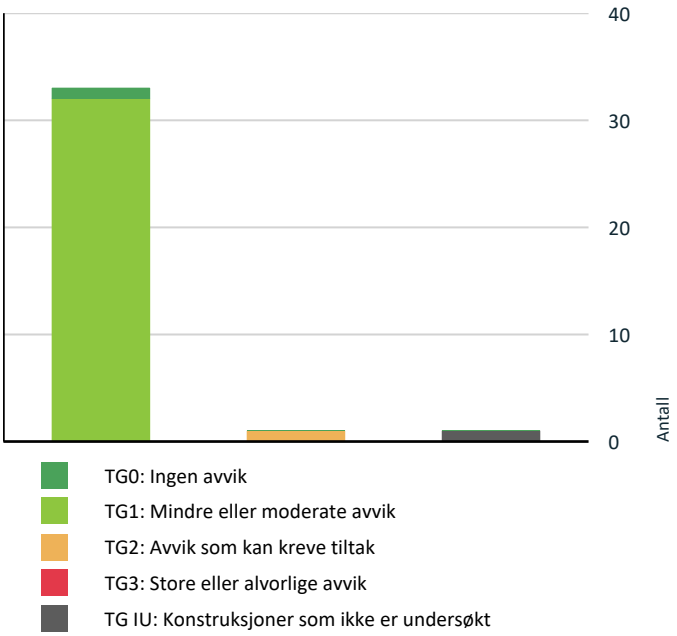
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

**Utvendig bod**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 1-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Oppgitt i Infoland

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Asfalt takbelegg på flat tak over inngangsparti.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Takbelegg har en normal brukstid på 15 til 35 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

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



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår. Det er snøfangere på taket.

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

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



Rørpipe utvendig.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Fasadene var grunnet v/ferdigstillelse. Fasadene ble malt med ett strøk i 2024.

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

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Inspeksjonsluke i himling på soverom i 2-etg.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.



Inspeksjonsluke på soverom i 2-etg.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass. Det er spesialtilpassede plisségardiner på ti vinduer. Leverandør: HD Solskjerming AS, avd. Fasadeprodukter.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av isolerglass.

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

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Østvendt terrasse på ca 33 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller (Møre Royal).
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i 2024. Arbeidet ble utført i privat regi.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Garderobeskap i omkledningsdel på hovedsoverom i 1-etg.
- Garderobeskap på soverom 2 i 1-etg.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

# Tilstandsrapport



Ujevnhet i vegg i stue (innmeldt til utbygger).



Hakk i parkettgulv i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er noe knirk noen steder i gulv, hovedsakelig i 2-etg.

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

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

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent/type: VisionLine BLK 100.

Rørpipe og ildsted er fra byggeår.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Hvitmalt furutrapp med åpne trinn.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Mrk.
Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Isolerglass bør skiftes til sikkerhetsglass i 1-etg.



Innvendig trapp i boligen. Ingen sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hvite slette dørblad. En skyvedør.

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

Mrk.
Innerdør til hovedsoverom glir opp når den er delvis åpen og badedør glir delvis igjen når den er åpen. Bør ev. justeres, om mulig.

## VÅTROM

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad. Areal: 4,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, to høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet er et ferdigelement bad som er bygget på fabrikk (Baderomskabin). Leverandør: Greenbox. For mer informasjon: https://greenboxnorge.no/

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

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

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 40 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 07 mm - 12 mm i forhold til resten av badegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Bom ble registrert i noen gulvfliser, bla. disse flisene innenfor dør.

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Stålsluk i dusjsone, fra byggeår.
Membran: Smøremembran/membranplater



Stålsluk i dusjsone.

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, to høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

### 1-ETG > BAD (4,1 M²)

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

## 1-ETG > BAD (4,1 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

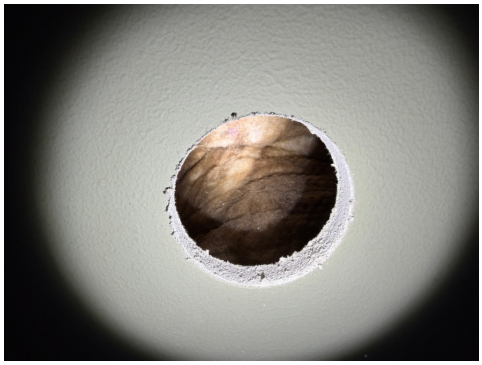
Hulltaking er foretatt på hovedsoverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,0 % ved en temperatur på 21,8 grader.

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

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




Måling av relativ luftfuktighet.



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

## 1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom. Areal: 6,7 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, Kardia Prefab enhet.
Avtrekksventil i himling.

## 1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt platekledning på vegger/himling.

## 1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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

## 1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran.



Plastsluk i gulv.

# Tilstandsrapport



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av vask. Det bør vurderes å montere sprutsikker overflate på vegg bak vask.

1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, Kardia Prefab enhet.



Røropplegg under vask.

1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > VASKEROM (6,7 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt på hovedsoverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,0 % ved en temperatur på 21,7 grader.

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

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




Måling av relativ luftfuktighet.



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

## KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (56,7 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 56,7 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Ballingslöv kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenleverandør: Drømmekjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Det er montert komfyrvakt og aquastop på kjøkkenet.




Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

## 2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (56,7 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår.
Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko.
Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

## SPESIALROM

## 2-ETG > TOALETTROM (3 M²)

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom. Areal: 3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.

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

Det er montert aquastop på toalettrom.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.



Rør i rør sentral i Kardia Prefab.



Aquastop under baderomsinnredning.



Stoppekran i Kardia Prefab.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Stoppekran er plassert i Kardia Prefab på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Straume Rør AS.

Annet:
Det er installert Kardia Prefab enhet på vaskerom. En Kardia Prefab er en komplett, fabrikkbygd enhet som samler alle boligens tekniske funksjoner—som VVS, varme, ventilasjon og elektro—i ett kompakt skap. Den heises direkte på plass under byggeprosessen, noe som sparer betydelig med plass og installasjonstid. For mer informasjon: https://www.kardia.no/kardia-prefab

Mrk.
Det er noe vannansamling under varmtvannstank i Kardia Prefab (innmeldt sak).
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Straume Rør AS.

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



Stakeluke på vaskerom.

### TG 1 Ventilasjon

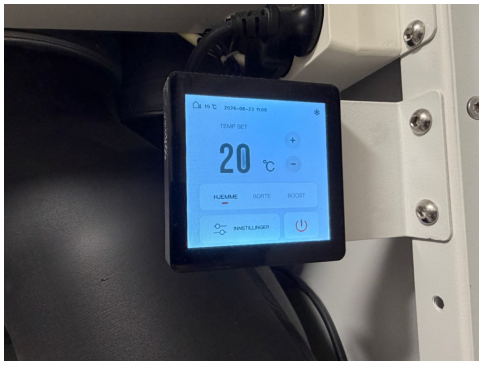
**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Type: Kardia V12EC. Produksjonsdato: 29.08.2022.

# Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat i Kardia Prefab.



Bryterpanel v/ aggregat. Bør stå på maks effekt v/ lengre dusjer.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank i Kardia Prefab på vaskerom. Produsent: Oso hotwater.
Volum: 194 liter. Produksjonsdato: 26.04.2022.



Varmtvannstank i Kardia Prefab.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i Kardia Prefab på vaskerom. El.arbeid ble utført av Straume Elektriske AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel.
Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
15 ampere. 16 stk.

Inntaksikring, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre, bad, toalettrom og stue/kjøkken.
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele 1-etg og på toalettrom i 2-etg.
Folie gulvvarme i stue/kjøkken i 2-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi Electric. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligens har sentralstøvsuger med to uttak. Motor/beholder er plassert i Kardia Prefab på vaskerom. Produsent: Kardia. Fra byggeår.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/inngangsparti. Type: Zaptec. Fra byggeår.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

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

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 13.08.2025. Det ble ved BKK kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik.

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

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Nyinstallasjon bolig**



Utvendig målerskap v/ inngangsparti.



El. bil ladestasjon v/ inngangsparti.



Sentralstøvsuger i Kardia Prefab.


Sikringsskap i Kardia Prefab.

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

**Beskrivelse**

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

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

Ringmur i plasstøpt betong. Grunnmursplater på utside.

Mrk.
Det mangler list i skjøt på grunnmursplater. Bør ev. monteres over bakkenivå.

Ingen tegn til store setninger/sprekker i grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen store vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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

## 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

**Beskrivelse**

Ingen åpenbare avvik registrert.

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



**Anvendelse**
Lagringsplass

**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Oppgitt av eier

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

**Vedlikehold**
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**
Gulv av bjelkelag belagt med trebord. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og asfalt takbelegg.

Det er innlagt strøm i utvendig bod.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

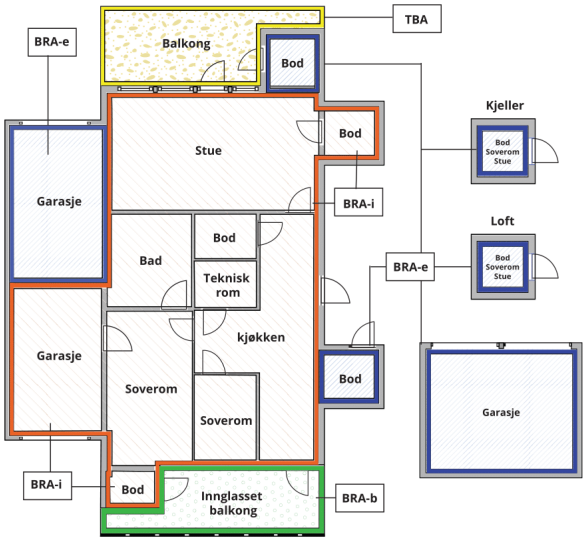
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | 70 | | | 70 | 33 |
| 2-etg | 70 | | | 70 | |
| **SUM** | **140** | | | | **33** |
| **SUM BRA** | **140** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1-etg | Entré/gang/trapperom (15,6 m²), bad (4,1 m²), vaskerom (6,7 m²), soverom m/omkledningsdel (15,9 m²), soverom 2 (11,6 m²), soverom 3 (11,4 m²) | | |
| 2-etg | Stue/kjøkken/trapperom (56,7 m²), toalettrom (3 m²), soverom (7,7 m²) | | |

**Kommentar**

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,5 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,4 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden på høyeste punkt i stue er 3,59 m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2023. Nybygg. Utbygger ABC Hus. Entreprenør: Viken Montasje. Elles har Straume gruppen også vore involvert (bl.a. på det elektriske)
2023 - Installasjon av varmepumpe (vedlagt F gass sertifikat + kvittering frå Obs Bygg)
Installasjonen vart gjort av Vest Varmepumpeservice som var innleid av A9 Tekniske grunna mykje oppdrag.
A9 Tekniske var dei som gjor installasjon av varmepumpe kjøpt via Obs Bygg på den tida.

## Utvendig bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Utvendig bod (6,2 m²) | |

### Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2023. Nybygg. Utbygger ABC Hus. Entreprenør: Viken Montasje.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.6.2026 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Vebjørn Borge | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 186 | 1344 | 0 | 5 | 2971.7 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tertnesflaten 46 A

**Hjemmelshaver**
Ingrid Revheim & Vebjørn Borge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Tertnes.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Åstvedt, Eidsvåg, Askøy og omkringliggende fjell, samt sjøutsikt.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort vei til Thon senter Åsane & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvare butikk i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena,
Åstveithallen, Åstveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen Skole,
Tertnes Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Kyrkjekrinsen Skole, Åstveit Skole,
Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at boligen ligger i Åsane bydel som innehar de fleste fasiliteter
med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Tertnes:
Tertnes er et boligområde i Åsane bydel i Bergen, mellom Morvik og Ulset i nord, Åstveit i sør og Byfjorden i vest.
Her ligger Tertnes skole, Åstveit skole, Tertnes videregående skole og idrettsanlegget Åstveithallen, forøvrig mest eneboliger og noe blokkbebyggelse. Tertnes er også tilholdssted for Tertnes Idrettslag. Tertnesveien er hovedveien gjennom området.
Tertnes omfattes av grunnkretsene Tertnes, Salhus, Danmarksneset og Kvernevikstemma, med et samlet areal på 1,85 km², hvorav 0,04 km² ferskvann. Stedsnavnet Tertnes er en forvanskning av det tidligere navnet Thorstenes. I et gavebrev fra 1574 skjenket kong Frederik 2. gården Thorstenes i Hammer sogn utenfor Bergen til St. Jørgens hospital inne i byen.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (62070000). Formål: Bolig.
Planid: 62070000.
Saksnr: 2011/17877.
Planens navn: ÅSANE. GNR 186 BNR 5 MFL., TERTNESFLATEN.
Type plan: Detaljregulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 15.06.2016.

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

## Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for snr 1 - 6. Andel fellesareal: 463,1 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tilhørende uteareal er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler v/inngangsparti. For øvrig parkering langs vei.

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

## Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 139/892.

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

Flere servitutter registrert på eiendommen.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| BKK rapport | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Byggetegninger | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Notatark til takstmann kommer på befaring | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Svar e-post | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Samsvarserklæring el.anlegg | | Lagret | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.06.2026 | |
| 2 | 24.06.2026 | Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW6648

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

# Egenerklæring

**Tertnesflaten 46A, 5114 TERTNES**

**21 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Tertnesflaten 46A | Tertnesflaten 46A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Boligen ble kjøpt i mars 2023. Den ble ferdigstilt i september 2023.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Vi har bodd i boligen siden september 2023 (2 år og 9 mnd).

## Informasjon om selger

**Selger**

Revheim, Ingrid

**Selger**

Borge, Vebjørn

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Garasjer er under oppføring på Tertnesflaten 50 og på Tertnesflaten 57.
Deler av tomten ligger i en hensynssone for ras og skredfare.

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Kobling av taklampe på vaskerommet er utført av ufaglært

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

I henhold til garanti har vi noen pågående utbedringssaker:
- Sprekk i gipsvegg i stue.
- Manglende lister på betongfundament. Dette er meldt fra om til utbygger.

Nylig (i går) oppdaget vann under varmtvannstank. Usikker årsak, har kontaktet produsent og dette vil bli utbedret.

Boligen er bygget på felles tomt med 5 andre boliger. Tomten er videre delt inn i seksjoner. Det er ikke etablert et formelt sameie på nåværende tidspunkt (sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregistrene).

Uteboden er ikke isolert og man bør derfor ikke lagre ting her ukritisk grunnet fuktige forhold og frost. Vi har hatt luftavfukter og varmeovn her gjennom vinteren for å bedre lagringsforhold.

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ingrid Revheim** | **2026-06-21** | **Vebjørn Borge** | **2026-06-22** |

Identification

Ingrid Revheim

Identification

Vebjørn Borge

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

**Referanse:** 2260133
**Ordrenummer:** 9296513

# Fakturaspesifikasjon

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

| | |
|---|---|
| **Eiendomsnummer** | 00186-1344-0000-005 |
| **Eiendommens adresse** | Tertnesflaten 46A |
| **Eier** | Ingrid Revheim , Tertnesflaten 46 A , 5114 TERTNES N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0 | 4344944KR | 0.0026 | 11 296,00 | 2 824,00 |
| Abonnementsgebyr vann | 138m2 | 7.71 | 1 063,98 | 265,26 |
| Stipulert mengde vann | 179m3 | 11.44 | 2 047,76 | 510,53 |
| Abonnementsgebyr avløp | 138m2 | 10.62 | 1 465,56 | 365,38 |
| Stipulert mengde avløp | 179m3 | 15.64 | 2 799,56 | 697,97 |
| 140L- antall tømminger mer enn 1/mn | 1 tømminger | 72.00 | | 72,00 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 300.00 | 300,00 | 75,00 |
| Renovasjon grunnpris | 1 Pr.enhet | 3890.68 | 3 890,68 | 972,67 |
| Total eksl. mva | | | 22 863,54 | 5 782,81 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1344/0/5
Adresse: Tertnesflaten 46A, 5114 TERTNES

N



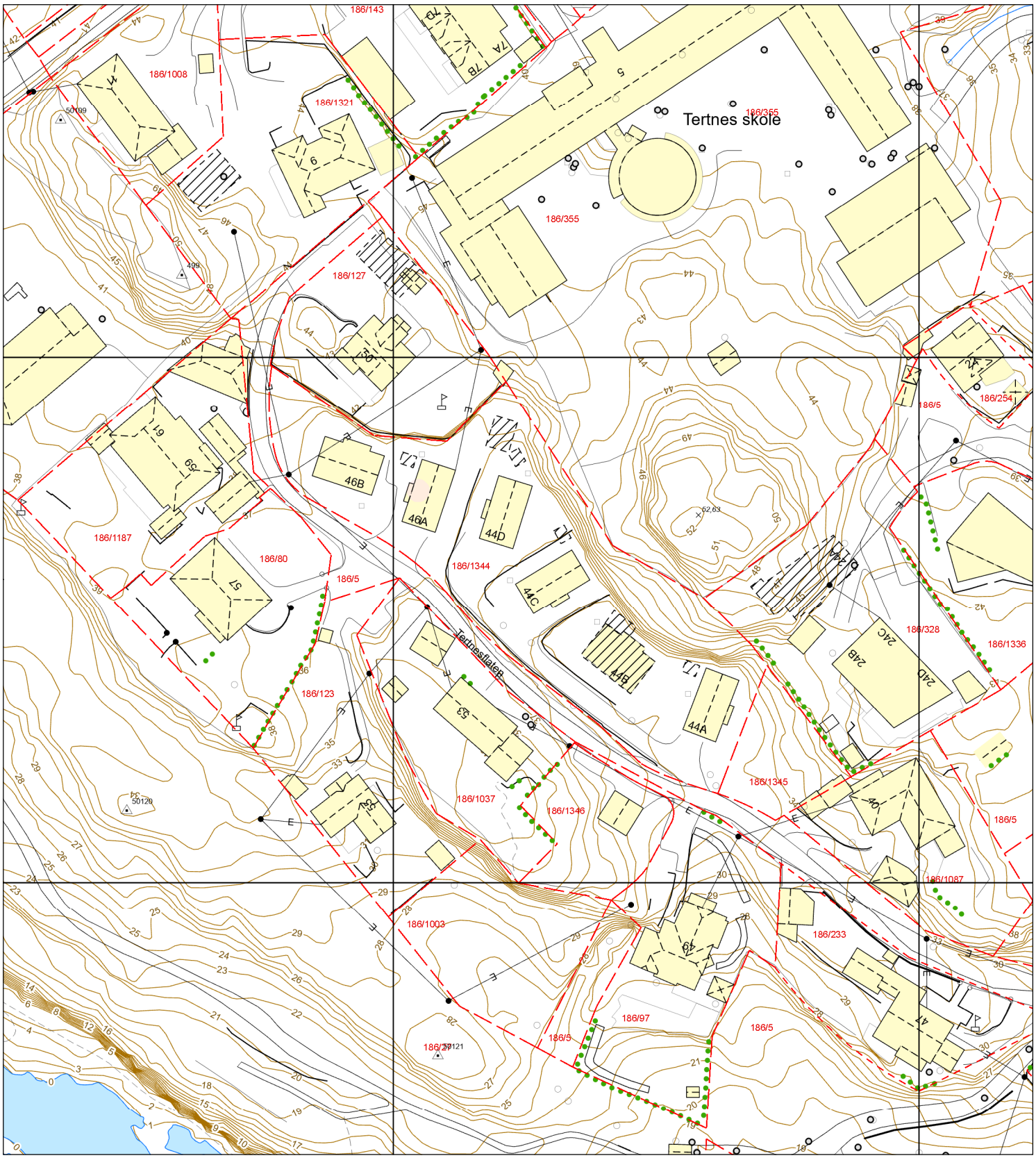

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat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

BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 18.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1344/0/5
Adresse: Tertnesflaten 46A, 5114 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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ABCHUS AS
Kveldroveien 7
1407 VINTERBRO

Vår referanse: BYGG-2022/22136-25
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 18.01.2024

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 186 Bnr 1344 |
| Adresse | : | Tertnesflaten 44 a-d og 46 a og b |
| Tiltakshaver | : | DALHAUG BYGG AS |
| Tiltaket | : | nybygg bolig |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 05.01.2024 og rammetillatelse datert 06.05.2021.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket i vedtak datert 07.09.2023. Frist for å ferdigstille tiltaket var der satt til 01.12.2023. Det søkes nå om å flytte frist for ferdigstillelse til 15.03.2024.

## VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.03.2024, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
mindre utomhus arbeider som asfaltering mv.

## GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Håkon Skjoldal**
*saksbehandler*

**Glenn M. Kristensen**
*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
DALHAUG BYGG AS Hop terrasse 16 5232 PARADIS

| Generelle bestemmelser: | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Ferdigstillelse:<br>(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:<br>(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:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no. |
| Klagefrist:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(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 Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(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:<br>(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. |

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ABCHUS AS
Kveldroveien 7
1407 VINTERBRO

Vår referanse: BYGG-2022/22136-54
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 06.03.2026

# FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 186 Bnr 1344

Adresse : Tertnesflaten 44A, 44B, 44C, 44D, 46A, 46B

Tiltakshaver : DALHAUG BYGG AS

Tiltaket : nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.03.2026 og tillatelse datert 06.05.2021 og tillatelse til endring datert 04.03.2026.

## VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### Ansvar og tiltaksklasser

Vi legger til grunn for vår behandling ansvarlig søker sitt forslag til tiltaksklasser som ansvarsområdene skal plasseres i.

Plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 beskriver hvilket ansvar som påligger ansvarlige foretak i tiltaket.

**GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Håkon Skjoldal**
*saksbehandler*

**Arild Skurtveit**
*Konstituert seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
DALHAUG BYGG AS Hop terrasse 16 5232 PARADIS

| Generelle bestemmelser: | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no. |
| Klagefrist:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(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 Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(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:<br>(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. |

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.