NORDVIK

Tertneshøyden 8

4 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tertneshøyden 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
78	Vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og innholdsrik enebolig med en nydelig og stor hage i et populært og attraktivt nabolag på Tertnes

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**146 380,-**
Totalpris	**5 946 380,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tertneshøyden 8! En flott og innholdsrik enebolig full i sjarm med stor hage i et populært boligområde på vakre Tertnes. Her kan man bo med nærhet til den man skulle trenge i hverdagen, samtidig som man har naturskjønne omgivelser like utenfor inngangsdøren. Et område man virkelig kan trives i!

- Boligen har 2 godkjente soverom
- Stor stue på hele 31,8 m² og spisestue på 11,8 m²
- Nydelig, eventyrlig hage
- Lite utskiftninger i nabolaget, folk trives godt
- Nydelige solforhold
- Garasje og biloppstillingsplasser på tomt
- God lagringplass i bod, perfekt for barnefamilien
- Vedovn

Området:

- Skole og barnehage i nærheten
- Kort vei til dagligvarebutikk Kiwi
- Busstopp 5 min. unna boligen
- Kort vei til flere kjøpesentre, ca. 3 min kjøring

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



FRK SUPER



FRK SUPER

1. Etasje
BRA-i: 141 kvm
Total BRA: 141 kvm





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0033/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES
Gnr 186, bnr 710 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Svein Hol
Merete Hol Tefre

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 966 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 176 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Bod, toalettrom, gang, soverom, soverom 2 (ingen rom i underetasjen er godkjent for varig opphold)
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Kjøkken, stue, spisestue, trapperom, gang, entré, gang 2, bad, soverom, vaskerom, soverom 2
BRA-i: 33 kvm. Bad, kjøkken, stue, soverom, vindfang
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 15 kvm. Markterrasse
TBA: 6 kvm. Balkong v/ gatedør

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme.
Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Standard
Boligen ble opprinnelig oppført i 1968 og senere tilbygget i 1974 og 1993. Eiendommen har et samlet bruksareal på ca. 194 m² og går over flere plan med fleksibel planløsning og gode bruksmuligheter. Hoveddelen av boligen inneholder blant annet romslig stue med utgang til markterrasse på ca. 15 m², kjøkken med profilerte eikefronter og integrerte hvitevarer, bad (ikke godkjent), vaskerom, separat toalettrom samt flere oppholdsrom og soverom.
Den avgrensede delen av boligen har egen inngang og inneholder oppholdsrom, bad, entré (ikke godkjent) og enkelt kjøkken (ikke godkjent). Stue i den avgrensede delen av boligen (ikke godkjent som stue) er opprinnelig godkjent som soverom og forgang, mens rom med tilkomst fra stue er opprinnelig godkjent som del av soverom (ikke godkjent som eget rom). Det er også installert varmepumper i både hoveddel og avgrenset del av boligen, samt varmtvannsbereder fra 2023.

Boligen har en noe eldre standard og vil ha behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav og forventninger, dette gir nye eiere en spennende anledning til å oppgradere boligen etter egne ønsker og behov, og skape sitt drømmehjem.

Parkering
Parkering i garasje. Ellers parkering på egen tomt, selger opplyser at det er plass til tre biler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid. Boligen er bygget på i 1979 og i 1991

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Askøy Bergen Elektro Byttet innmat i sikringsskapet i 2024 Nytt hovedinntak, BKK 2024

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Deler av avløpsrør fra husvegg til kommunalt påkoblingspunkt er byttet i regi av Frende Forsikring, antatt at dette ble utført i 2022. Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid. Boligen er bygget på i 1979 og i 1991, det foreligger ferdigattest for dette. Boligen er i de senere år endret innvendig som avviker fra godkjente tegninger.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Deler av avløpsrør fra husvegg til kommunalt påkoblingspunkt er byttet i regi av Frende Forsikring, antatt at dette ble utført i 2022.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er etablert en leilighet i boligen, denne er ikke godkjent

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takstmann har utført oppmåling av boligen i forbindelse med salg

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det foreligger ferdigattest datert 1994, det er gjort innvendige bruksendringer etter dette som er søknadspliktig.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Antatt at det er en nedgravd oljetank på nordsiden av garasje

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er ikke funnet dokumentasjon som bekrefter/avkrefter dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon
- Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende og stående kledning
- Saltak tekket med tegl og betongstein
- Takrenner og nedløp i stål og plast
- Vinduer med isolerglass i trekarmer
- Ytterdører/port i tre
- Markterrasse i tre med utgang fra stue
- Flislagt balkong ved gatedør til leilighet
- Etasjeskille av trebjelkelag
- Innvendig trapper i tre

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Rom under terreng
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering
- Bad i leilighet: overflater vegger og himling
- Bad i leilighet: overflater gulv
- Bad i leilighet: sluk, membran og tettesjikt
- Bad i leilighet: sanitærutstyr og innredning
- Bad i leilighet: ventilasjon
- Kjøkken i leilighet: overflater og innredning

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendige trapper
- Terrengforhold
- Bad
- Vaskerom
- Overflater og konstruksjon toalettrom i kjeller

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner bad
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Koketopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kjøle-/fryseskap

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Ekstra fryseboks
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Varmekabler i gulv på bad og vaskerom
- Vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 039,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 17 039,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 811,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 7 811,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 385 906,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 543 624,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 101 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Tertneshøyden 8!

En herlig enebolig i et populært og sentralt boligfelt på vakre Tertnes. Her bor man i flotte omgivelser med en herlig utsikt til både nærområdet og sjø. Et trygt og godt sted å vokse opp på i en av de største bydelene i Bergen, som er i stadig vekst.

Det er kort vei til både skoler og barnehager, så boligen passer ypperlig for barnefamilien. En rask trasketur på 6 minutter så er en ved dagligvarebutikken Kiwi Tertnes, Coop Extra i Haukedalen er også en kort kjøretur unna. Ønsker man mer shopping er Åsane storsenter og Horisont en 3 minutters kjøretur unna, her finner man alt en skulle trenge av servicetilbud.

For de aktive har en Åstveit idrettspark ca. 10 minutter å gå, her finner man blant annet kunstgressbane, løpebane, trampoliner på skolen og klatrestativ. Det er i tillegg flere gode turmuligheter som tur til Geitanuken, eller inn mot Kvernevikstemma ut mot Morvik renseanlegg. Treningssentre som MOVA er også en kort kjøretur unna boligen.

En kort prat med selger:
Hva er positivt trekk med boligen og området?
- Boligen ligger fritt på en høyde med fint opparbeidet hage.

Hvordan er naboskapet?
- Rolige greie naboer. De fleste har bodd der lenge.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Ligger nært skoler, idrettsanlegg og butikk. 3 minutter kjøring til Åsane Senter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20.06.1994 som omhandler tilbygg, boligbygg og ferdigattest datert 21.01.1979 som omhandler tilbydd, bolig og garasje.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger:
- Deler av det største badet i 1.etasje er opprinnelig byggemeldt og godkjent som soverom jfr. byggetegninger
- Det minste kjøkkenet i avgrenset del av boligen er opprinnelig byggemeldt og godkjent som soverom jfr. byggetegninger
- Stuen i avgrenset del av boligen er opprinnelig byggemeldt og godkjent som soverom og forgang jfr.

byggetegninger
- Entré i avgrenset del av boligen er ikke påtegnet byggetegninger
- Rom med tilkomst fra stue i avgrenset del av bolig er opprinnelig byggemeldt og godkjent som del av et soverom, og det er montert vindu
- Det var opprinnelig dør mellom soverom og det som betegnes som forgang i byggetegninger, dette er nå avlukket, dette gjelder også for gang og kjøkken
- I underetasje er det satt opp en vegg og dør mellom arealet som er betegnet som kjeller og bod i plantegningen
- Den minste boden i underetasje var opprinnelig to mindre boder
- I underetasje er det etablert toalett i opprinnelig bodareal
- I underetasje er areal ikke definert, rommene er derfor ikke søkt og godkjent for varig opphold

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. planinformasjon ikke regulert, men arealbruken er iht. kommuneplanen avsatt til øvrig byggesone.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID 71740000 - Kommunenplanensarealdel KPA 2027

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr./bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/186/710:
Tinglyst 10.11.1966 - Dokumentnr: 506577 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:668
Med flere bestemmelser
Eldre erklæring som omhandler at nabotomt kan bygge inntil 4 meter fra felles grense, dersom det ikke medfører forandringer på tidligere meldt prosjekt, eller innskrenkinger av rettigheter på tomten.

Tinglyst 12.07.1973 - Dokumentnr: 14464 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om særeie
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt ovennevnte servitutt fra Kartverket, da denne ikke var tilgjengelig hos dem. Kartverket opplyste at servitutten trolig kan slettes, da dem som den omhandler er gått bort. Meglerforetaket har ikke fått en bekreftelse på henvendelse pt.

Tinglyst 18.02.1966 - Dokumentnr: 500963 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:186 Bnr:668
Dokumentet inneholder målebrev og grensebeskrivelse av eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser at de tror det ligger nedgravd en gammel oljetank på eiendommen. Kjøper påtar seg eventuell risiko og kostnader fra det offentlige vedrørende dette.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din. Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Ansvarlig megler
Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92885407

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tertneshøyden 8

Nabolaget Tertnes - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	23 min 1.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	14 min 1.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 3.5 km

Offentlig transport

Haukedalsvegen Linje 30, 39	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12 km
Bergen Flesland	28 min

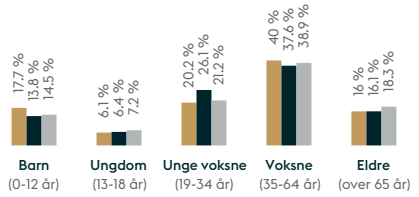
Barnehager

Tertnesparken barnehage (1-5 å... 28 barn	12 min 1 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 1.1 km
Grønskjeret barnehage (1-5 år) 80 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Tertnes	6 min
Coop Extra Haukedalen	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tertnes	1 620	721
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åstveit stadion	11 min
Tertnes skole kunstgress	11 min
MOVA Åsane	5 min
MOVA Eidsvåg	5 min

«Det er rolig, nær sjøen, har mange fritidsaktiviteter for barn i gåavstand, bra barnehage, mye sol.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 710

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8832 **Referansenummer:** WG3555

Foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av NITO

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no
482 21 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1968, tilbygget i 1974 og 1993.

FORUTSETNINGER
Det er rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

REFERANSENIVÅ
Bygget er oppført i 1966.
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter bygningsloven fra 1965 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen har i hovedsak en eldre standard med moderniseringsbehov.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende og stående kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med tegl og betongstein.
Takrenner og nedløp i stål og plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdører/port i tre.

Terrasser/altaner:
Markterrasse i tre på 15 m², utgang fra stue.
Flislagt balkong på 6 m² ved gatedør til leilighet.

INNVENDIG Gå til side

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjer og blindkjeller, betongsåle på grunn.
- Innvendig trapper i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett, bidet (knust) og dusj.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmekabler i gulv.

Vaskerom 1. etasje (tilbygg):
Vaskerommet har fliser på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.
- Varmekabler i gulv.

Bad leilighet:
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, sevant og dusjkabinett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt hybelkjøken i leilighet.

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eike fronter. Flislagt over benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert stekeovn og platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Ikke ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av støpejern/plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedeler er plassert i stue 1. etasje og leilighet.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i toalettrom.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

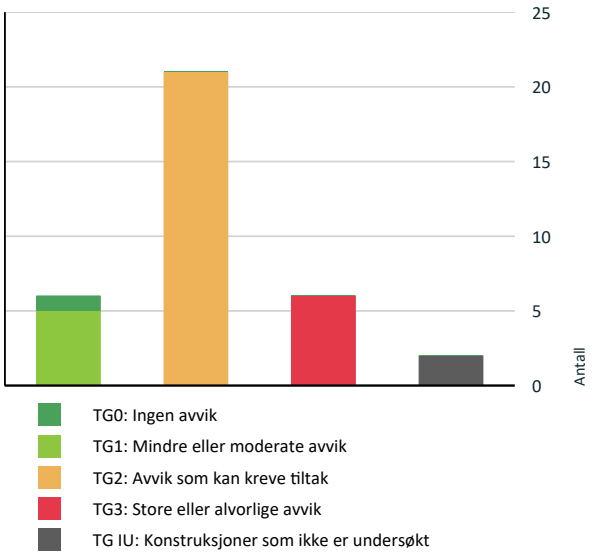
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

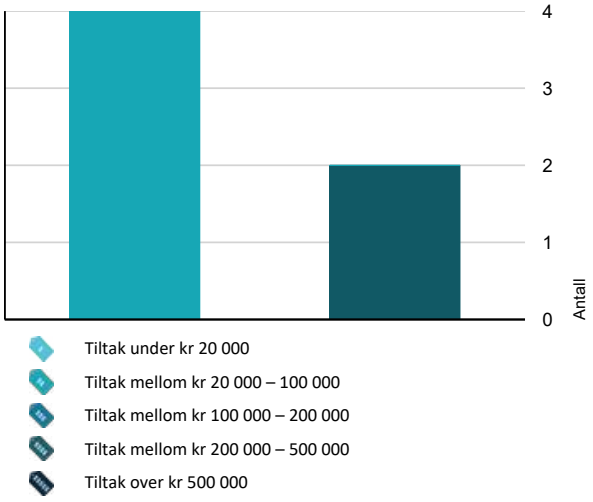
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg
1993	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er takket med tegl og betongtakstein, blikktekking over karnapp.
På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket er besiktiget fra bakkenivå.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.
Eldre blybeslag i overgang pipe/tak.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

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

Det er innvendig registrert at det har vært noe lekkasjer i overgang pipe/tak (tørt på befaring).

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lekkasje i overgang mellom pipe og tak kan føre til fuktpåvirkning av omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdeler. Selv om det er registrert spor etter tidligere lekkasjer, kan det ikke utelukkes at forholdet fortsatt er pågående. Det bør påregnes kontroll av beslag, tetting og gjennomføring rundt pipe, og eventuelle utbedringer for å sikre tilfredsstillende tetthet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon, kledd med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.
- Fra kofferloft er det observert synlig fuktinntrengning i yttervegg/kledning i tilknytning til ventil i gavl. Utførelsen rundt ventilen fremstår ikke tilstrekkelig tett, og det er tegn til at nedbør trenger inn bak kledningen.
- Kledning har vedlikeholdsbehov pga. høy grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.
- Fuktinntrengning i yttervegg kan føre til oppfukting av bakliggende trekonstruksjoner. Over tid kan dette medføre råteskader, redusert konstruksjonssikkerhet og behov for reparasjon eller utskifting av berørte bygningsdeler. Videre kan fukt gi økt risiko for mugg- og soppvekst samt redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør påregnes for å sikre tett og korrekt utførelse rundt ventilen.
- Vedlikehold/utbedringer må påregnes.



Synlig fuktinntrengning i kledning via ventil i gavl.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av prefabrikkerte takstoler/sperr.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra kofferloft. Deler av konstruksjonen er lukket og har ikke vært tilgjengelig for visuell kontroll. Det er registrert at isolasjon ligger for tett mot undertak, noe som begrenser nødvendig lufting av takkonstruksjonen. Videre er det observert flere fuktmerker i konstruksjonen samt tegn til pågående lekkasje.

Det er registrert lav takskredde på deler av taket. Eksisterende takstein er ikke godkjent for bruk på tak med så lav skredde, og utførelsen er dermed ikke i henhold til produsentens anvisninger. Forholdet øker risikoen for at nedbør kan trenge inn i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Mangelfull lufting i takkonstruksjonen kan føre til økt fuktbelastning og kondens, med risiko for mugg- og soppvekst samt råteskader i trekonstruksjoner. Det er registrert tegn til pågående lekkasje, som indikerer aktiv fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dersom lekkasjen ikke lokaliseres og utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre redusert levetid på takkonstruksjonen samt behov for omfattende reparasjoner.

Det må påregnes tiltak for å lokalisere lekkasjens årsak, herunder kontroll av taktekking, gjennomføringer, beslag og undertak, samt utbedring av påvist lekkasje. Videre må det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Da deler av konstruksjonen ikke har vært tilgjengelig for besiktigelse, kan det ikke utelukkes at omfanget av skader er større enn det som er registrert.

Konsekvens / risiko / tiltak

Takstein som er lagt på for lav takskredde kan medføre økt risiko for vanninntrengning, særlig ved kraftig nedbør, snøsmelting og vindpåvirkning. Dette kan føre til fuktbelastning på undertak og tilhørende trekonstruksjoner, med fare for fuktskader, råte og redusert levetid på takets bygningsdeler.

Det må påregnes videre undersøkelser for å avklare omfang og konsekvens av forholdet, samt vurdering av utbedrende tiltak, som kan innebære tilpasning av taktekking til aktuell takskredde eller utskifting til egnet tekking. Tiltakets omfang kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder vurdering/lokal utbedring av lekkasje og vurdering av takskredde, ikke eventuell ombygging av takkosntruksjon vedrørende lav takskredde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig pågående lekkasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i pvc og trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

- Varierende alder på vindur, flere eldre vinduer på slutten av forventet levetid.
- Utilstrekkelig tetting av vannbord over vindu da det ikke er beslag mellom vannbord og kledning.

Byggdetaljer fra Sintef byggforsk har metalbeslag over/under vindu, dette er ikke montert her og det er dermed ikke tilstrekkelig tetting over vindu.

- Det er registrert dårlig fall på vannbor i underkant av vinduer montert i mur.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

For å lukke avviket må beslagløsning over/under vinduer utbedres.

Tilstandsrapport


Eksempel på vindu med innvendige kondensmerker.


Eksempel på vannbord med dårlig fall.

TG 2 Dører

Ytterdører i teak/tre.

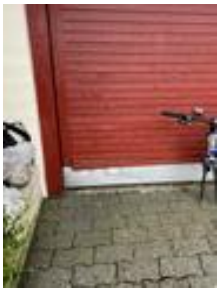
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører fremstår med stor grad av slitasje. Det er observert slitasje på overflater og detaljer som indikerer høy alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Slitasje på ytterdører kan føre til redusert funksjon, herunder svekket tetthet mot luft og fukt, nedsatt isolasjonsevne og økt varmetap. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktskader og redusert komfort. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av ytterdører for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.


Eksempel på ytterdør med høy slitasjegrad.


Garasjeport har utbedringsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse i tre på 15 m², utgang fra stue.
Lukket konstruksjon på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at markterrasse har høy grad av slitasje, samt noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skjevheter kan føre til redusert funksjon og stabilitet over tid, samt økt risiko for ytterligere deformasjoner og behov for utbedringer. Forholdene kan også påvirke brukskomfort og sikkerhet. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon og stabilitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong på 6 m² ved gatedør til leilighet.
Det er målt fall på ca. 2,5 cm. fra terrassedør til enden av balkong (avstand på ca. 3 meter).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 0,93 meter, dagens krav er 1,00 meter, datidens krav var 0,90 meter.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre for adkomst til leilighet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig trapp i tre har lav rekkverkshøyde. Det er videre registrert skjevheter i konstruksjonen, store åpninger mellom trinn samt utglidning av trinn. Utførelsen fremstår ikke i henhold til gjeldende krav til sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Forholdene medfører økt risiko for fall- og personskader. Skjevheter og utglidning av trinn kan føre til ustabilitet i trappen, mens lav rekkverkshøyde og store åpninger mellom trinn reduserer sikkerheten, særlig for barn og eldre. Trappen vurderes ikke å ha tilfredsstillende funksjon eller sikkerhet.

Det må påregnes at trappen bygges på nytt for å oppnå tilfredsstillende stabilitet, sikkerhet og bruksegenskaper. Ny trapp bør utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav og anerkjente løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjer og blindkjeller, betongsåle på grunn.

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

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-23 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være avvik i målinger.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har murvegger mot terreng. Veggene er ikke påforet, og det har derfor ikke vært mulig å utføre hulltaking eller destruktive undersøkelser i vegger mot grunn. Det er registrert salt-/kalkutslag på murvegger mot terreng, og fuktindikator viser forhøyede fuktverdier i disse veggene.

På toalettrom er vegger mot terreng flislagt. På grunn av flis og overflatebehandling har det ikke vært mulig å foreta hulltaking eller nærmere vurdering av veggenes tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Salt-/kalkutslag og forhøyede fuktverdier indikerer fuktvandring fra terreng inn i murvegger. Vedvarende fuktbelastning kan føre til nedbrytning av murmaterialer, avskalling av overflater og redusert funksjon og levetid på veggene. I rom med flislagte overflater kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak overflater uten at dette er synlig.

Da veggene ikke har vært tilgjengelige for nærmere undersøkelser, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader. Det må påregnes videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen, samt vurdering av utbedrende tiltak, som kan omfatte forbedring av dreneringsforhold, fuktsikring av vegger mot terreng og eventuelle innvendige tiltak. Tiltakenes omfang kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Boligen har krypkjellere. I krypkjeller med adkomst fra kjeller er det målt fuktinnhold i treverk på ca. 18,5 vektprosent, mens det i krypkjeller med utvendig adkomst er målt ca. 15 vektprosent. Det er registrert at fuktsperre mot grunn er delvis mangelfull eller mangler i krypkjellerne.

Videre er det lagret store mengder treverk i krypkjellerne, noe som ikke er egnet for slike rom og som samtidig begrenser muligheten for full besiktigelse av konstruksjonene. Ventilasjonsforholdene vurderes som mangelfulle. I blindkjeller med innvendig adkomst er det kun etablert to ventiler i grunnmur, mens det i blindkjeller med utvendig adkomst ikke er registrert ventiler. Det er observert salt-/kalkutslag på betongvegg mot grunn, noe som indikerer fuktvandring fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Forhøyet fuktinnhold i treverk, i kombinasjon med delvis manglende fuktsperre mot grunn og utilstrekkelig ventilasjon, øker risikoen for fuktskader, mugg- og soppvekst samt utvikling av råteskader i trekonstruksjoner. Lagret treverk i krypkjeller bidrar til økt fuktbelastning ved at materialene kan oppta og holde på fukt over tid, og kan fungere som grobunn for mugg og sopp. Dette kan forverre fuktforholdene og øke risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner. I tillegg vanskeliggjør lagringen kontroll og uttørking av krypkjellerne.

Salt-/kalkutslag på betongvegger indikerer aktiv fukttransport fra grunnen, som kan bidra til vedvarende fuktproblemer. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder fjerning av lagrede materialer, vurdering av komplettering eller etablering av fuktsperre mot grunn samt forbedring av ventilasjonsforholdene. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang av eventuelle fuktskader og behov for ytterligere utbedringer. Da deler av krypkjellerne har vært vanskelig tilgjengelige, kan skjulte skader ikke utelukkes.



Det måles forhøyede fuktverdier i treverk.



Det måles forhøyede fuktverdier i treverk.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato, utifra fliser/innredning er badet trolig fra 1970/1980 tallet med nyere fliser på gulv.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett, bidet (knust) og dusj.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Badets alder tilser at det ikke er brukt membran i oppbyggingen av rommet, badet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til tetthet for våtrom.
- Synlig ved gjennomføring i vegg i dusjsone at det ikke er memban, badet tilfredsstiller ikke tetthetskrav for våtrom.
- Synlige fuktmerker i himling i under bad som følge av lekkasje fra badet, det må påregnes fuktskader i konstruksjonen pga. dette.

Hulltaking er ikke uført pga. nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Utett gjennomføring i våtsone.


Ikke tegn til bruk av membran i sluk.


Synlige fuktmerker i himling i under bad som følge av lekkasje fra badet.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra 1993.

Vaskerommet har fliser på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.
- Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Det er i overgang gulv/vegg synlig at det ikke er brukt membran i oppbyggingen av vaskerommet, det er også registrert fuktmerker og muggsopp på vegg under skyllekar.

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, sevant og dusjkabinett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

HELHETSVURDERING
Badet er av høy alder, mye slitasje og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning.

MRK:
Det er installert ett dusjkabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skruehull i dusjsonen som er tettet med silikon. Dette er en relativt vanlig og praktisk måte å begrense vanninntrenging på etter demontering av utstyr, men det er ikke en forskriftsmessig korrekt metode for tetting av gjennomføringer i våtsoner. Forskrift og gjeldende bransjenormer krever at eventuelle hull i membran skal utbedres med løsninger som ivaretar membranens kontinuitet og tetthet. Korrekt utbedring innebærer i praksis å fjerne berørte fliser og utbedre membran. Silikon alene gir ikke tilstrekkelig varig tetting og vil kunne svekkes over tid, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes fagmessig utbedring av gjennomføringer i dusjsonen. Dette innebærer at berørte fliser demonteres for å gi tilgang til membran, og at hull i membranen utbedres med godkjent løsning som sikrer membranens kontinuitet og varige tetthet, i tråd med gjeldende forskrifter og bransjenormer for våtrom.

Etter utbedring skal membran og overflater reetableres på forskriftsmessig måte. Bruk av silikon alene anses ikke som tilstrekkelig eller varig løsning og gir ikke sikker beskyttelse mot fuktinntrengning. Det anbefales at arbeidet utføres av kvalifisert fagperson med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeider

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og kjøkken.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, sevant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjkabinett har stor grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjkabinett trenger utbedring/utskiftning.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eike fronter. Flislagt over benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

1. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Enkelt hybelkjøken.
Kommentar:
Det er ikke registrert knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning har stor grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.
- Ikke ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, innedeler er plassert i stue 1. etasje og leilighet.
Varmepumper er datert 2019 og 2020.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i toalettrom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel er ikke brunsvidd.

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

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Boligen selges via fullmakt, spørsmål til eier er dermed ikke besvart.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger verken eltilsynsrapport fra de siste fem årene eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget. Da salget gjennomføres som et fullmaktsalg, har det heller ikke vært mulig å innhente tilstrekkelig informasjon fra eier. Det anbefales derfor å få gjennomført en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

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

Det er registrert salt/kalkutslag og høye fuktverdier i vegger mot grunn, dette er tegn på fuktvandring i vegg pga. dårlig drenering.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murkonstruksjon.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforholdene rundt bygningen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Dagens anbefaling i Byggforskserien er fallforhold på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg, noe som ikke er utført. Utførelsen vurderes som vanlig for bygningens byggeår, men oppfyller ikke dagens anbefalte løsninger.

Ved luke til krypkjeller er det registrert stående vann. Forholdet medfører at vann kan ledes mot luker og videre inn i krypkjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Selv om utførelsen er typisk for bygningens alder, kan manglende fall fra bygningen føre til at overflatevann samler seg mot grunnmur, med økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng. Stående vann ved luker til krypkjeller øker risikoen for vanninntrengning i krypkjeller, noe som kan medføre fuktproblemer, mugg- og soppvekst samt skader på underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes tiltak for å bedre fallforholdene bort fra bygningen, herunder terrengjustering der dette er mulig. Videre bør det vurderes tiltak for å hindre vannansamling ved luker til krypkjeller. Tiltakenes omfang kan ikke fastslås uten nærmere vurdering.

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder utbedring av stående vann ved luker til krypkjeller, samt videre undersøkelser (ikke fullstendig utbedring av terrengforhold ut fra dagens krav).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stående vann ved luker til krypkjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

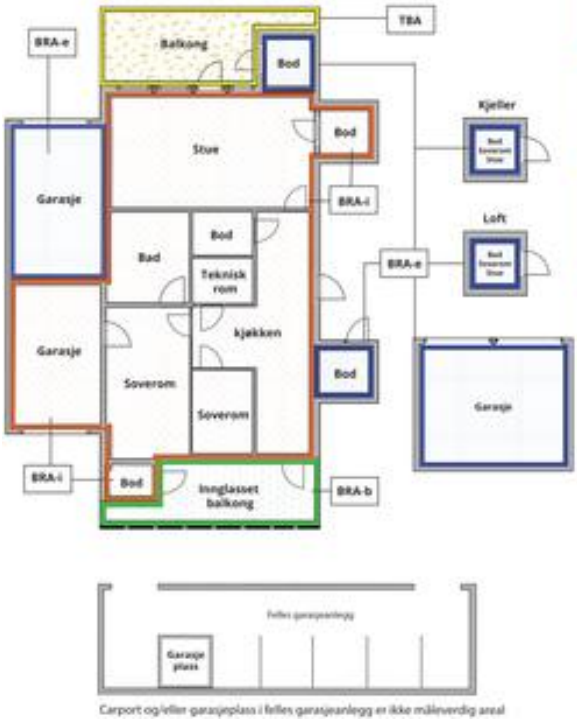
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	108			108	15
Kjeller	35	18		53	
1. etasje (leilighet)	33			33	6
SUM	**176**	**18**			**21**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue, trapperom, gang, entré, gang 2, bad, soverom, vaskerom, soverom 2		
Kjeller	Bod, toalettrom, gang, soverom, soverom 2	Garasje	
1. etasje (leilighet)	Bad, kjøkken, stue, soverom, vindfang		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Kjeller:
- Bod: 4,4 m².
- Toalettrom: 3,8 m².
- Gang: 14 m².
- 2 stk. soverom: 4,9 m² og 6,1 m².

1. etasje:
- Vaskerom: 6,8 m².
- Kjøkken: 15 m².
- Spisestue: 11,8 m².
- Stue: 31,8 m².
- Trapperom: 1,9 m².
- Gang: 5,8 m².
- Entré: 4,5 m².
- Gang: 3,7 m².
- 2 stk. soverom: 6,8 m² og 12 m².
- Bad: 5,2 m².

Leilighet (1.etasje):
- Bad: 1,9 m².
- Kjøkken: 4,2 m².
- Stue: 16,2 m².
- Soverom: 7 m².
- Vindfang: 2,7 m².

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/tak/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det er målt lav takhøyde i kjeller. Registrert takhøyde varierer mellom ca. 2,11 meter og 2,19 meter. Dette avviker fra dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold.
TEK17-krav til takhøyde:
Oppholdsrom i nye boliger: Min. 2,4 meter
Kjøkken, bad, gang mv.: Min. 2,2 meter
Skråhimlinger: Snittshøyde minst 2,2 meter og minstehøyde 2,0 meter over minst 60 % av gulvarealet.
- Ikke tilfredsstillende vindusstørrelse/lysinnslipp, takhøyde eller volum i soverom i kjeller, samt for lite vindu i soverom i leilighet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Svein Karl Hol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	710		0	1101 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Tertneshøyden 8

Hjemmelshaver
Solveig Pauline Hol

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Tertnes i Åsane.
Skoler og butikk innenfor gangavstand. Buss like ved.
Flott idrettsanlegg like ved gjør området attraktivt for barnefamilier.
Kort vei til Åsane Storsenter, til Bergen sentrum er det ca. 15 minutter å kjøre.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 101 m² som er pent opparbeidet.
Parkering på egen grunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges via fullmakt, egenerklæring ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

• Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

• Befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• Det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

Forutsetninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svein Karl Hol	9578-5998-4-1126323	2026-05-08 10:45:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
48-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Merete Hol Tefre, Svein Hol

Fullmektige
Svein Hol for Merete Hol Tefre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Solveig Pauline Hol

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 853689
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid. Boligen er bygget på i 1979 og i 1991

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askøy Bergen Elektro Byttet innmat i sikringsskapet i 2024 Nytt hovedinntak, BKK 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av avløpsrør fra husvegg til kommunalt påkoblingspunkt er byttet i regi av Frende Forsikring, antatt at dette ble utført i 2022. Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen selges som dødsbo, det er ukjent hva som er gjort og når det er utført. Arbeider er antatt utført i en kombinasjon av faglært og ufaglært arbeid. Boligen er bygget på i 1979 og i 1991, det foreligger ferdigattest for dette. Boligen er i de senere år endret innvendig som avviker fra godkjente tegninger.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Deler av avløpsrør fra husvegg til kommunalt påkoblingspunkt er byttet i regi av Frende Forsikring, antatt at dette ble utført i 2022.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er etablert en leilighet i boligen, denne er ikke godkjent

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har utført oppmåling av boligen i forbindelse med salg

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 1994, det er gjort innvendige bruksendringer etter dette som er søknadspliktig.

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Antatt at det er en nedgravd oljetank på nordsiden av garasje

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke funnet dokumentasjon som bekrefter/avkrefter dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svein Karl Hol	**2026-05-08**

Identifikasjon

Svein Karl Hol

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

enova

Energiattest



Adresse **Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292911**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139664132**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **710**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 812 kWh**



Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

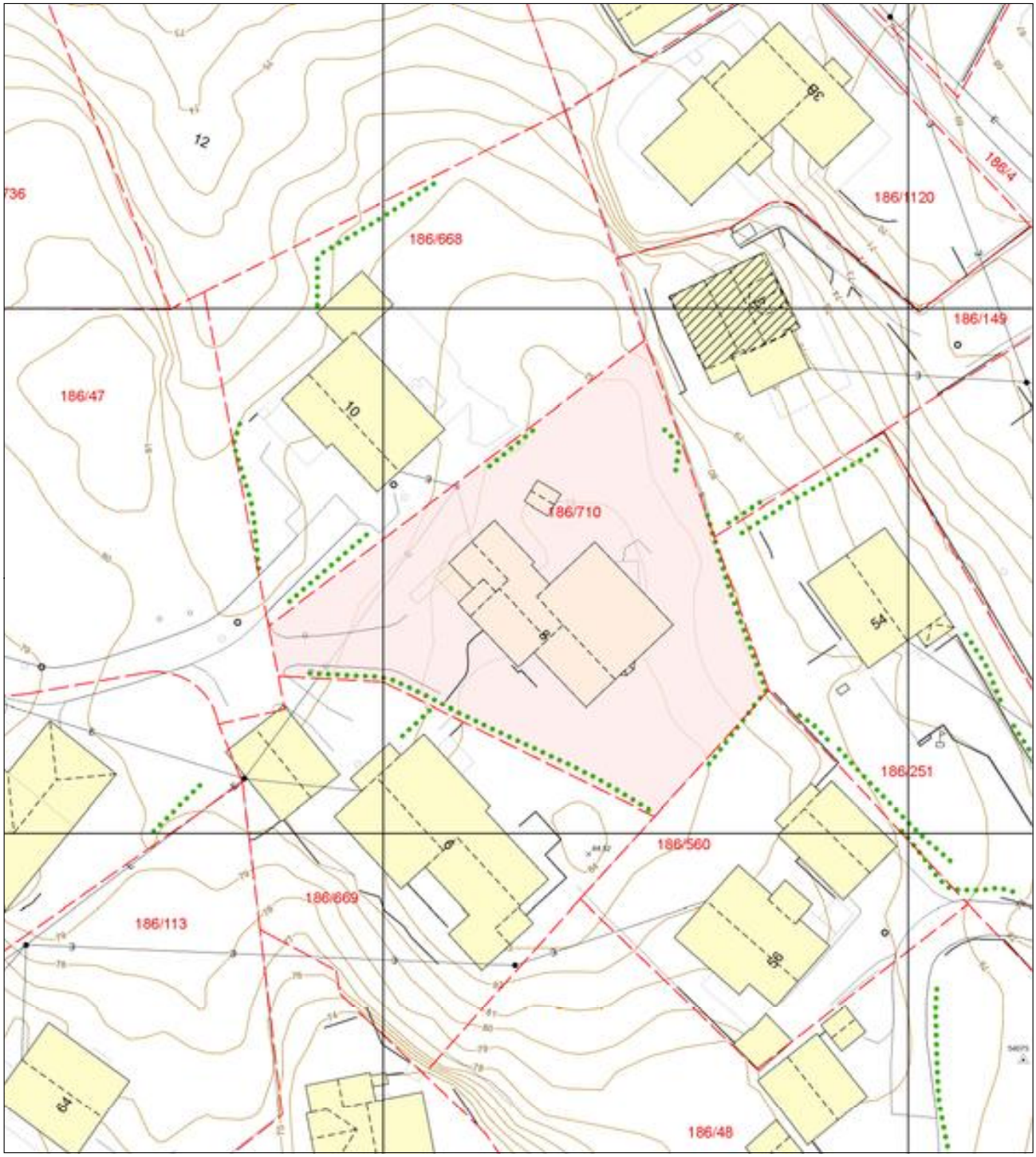
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/710/0/0
Adresse: Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/710/0/0
Adresse: Tertneshøyden 8, 5113 TERTNES

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/710/0/0
Utlistet 05. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261602005	Grunneiendom	0	Ja	1 101,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
50430000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 15 OG 44, TERTNES ÅSTVEITVÅGEN, VÅGSLIA	3	-
4860000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 4, 12 OG 128, TERTNES	3	-
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/48	14056173	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	04.10.2017	-
186/48	300286888	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	04.10.2017	-
186/149	139658043-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.01.2022	201815762

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

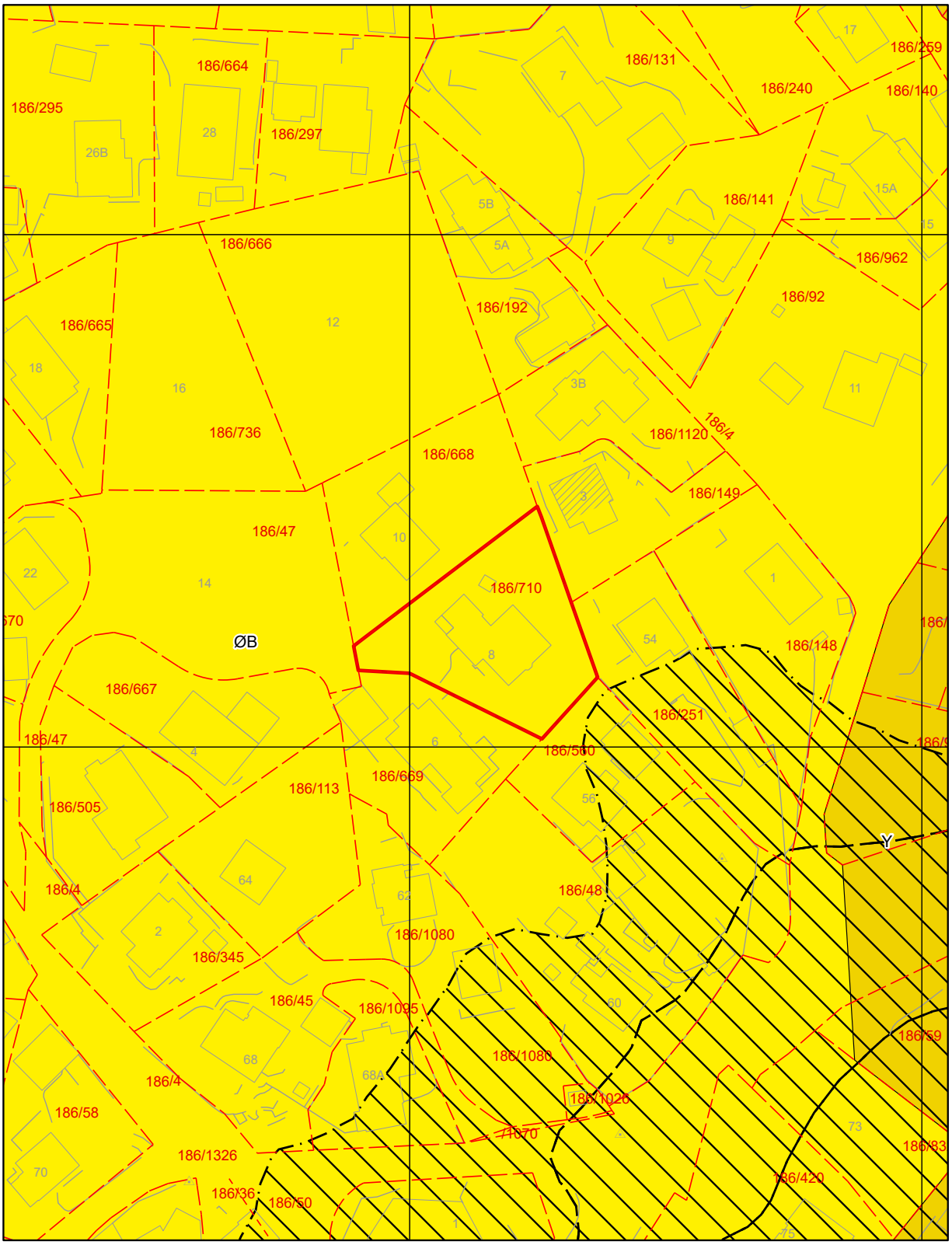
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 186/710
Adresse: Tertneshøyden 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

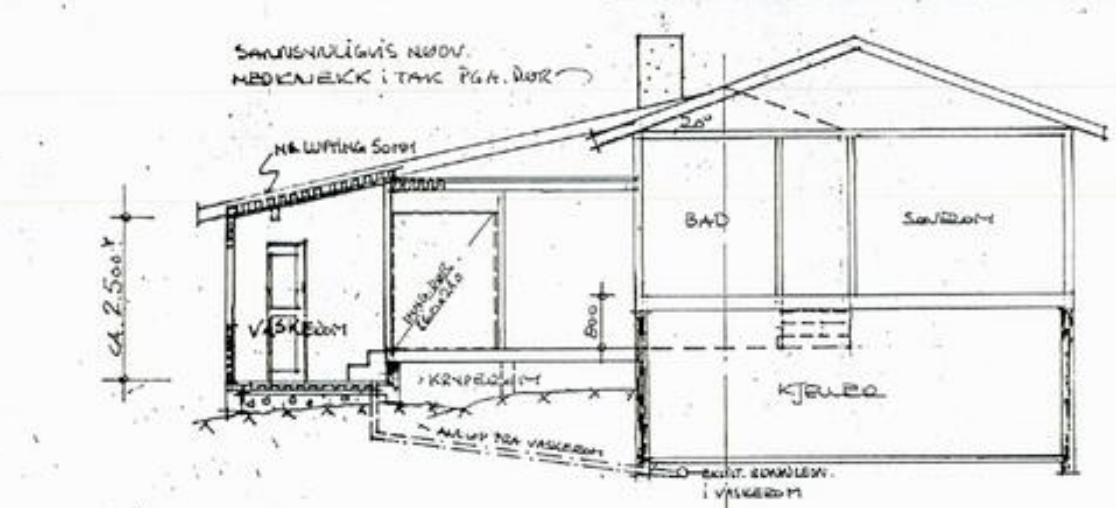
 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

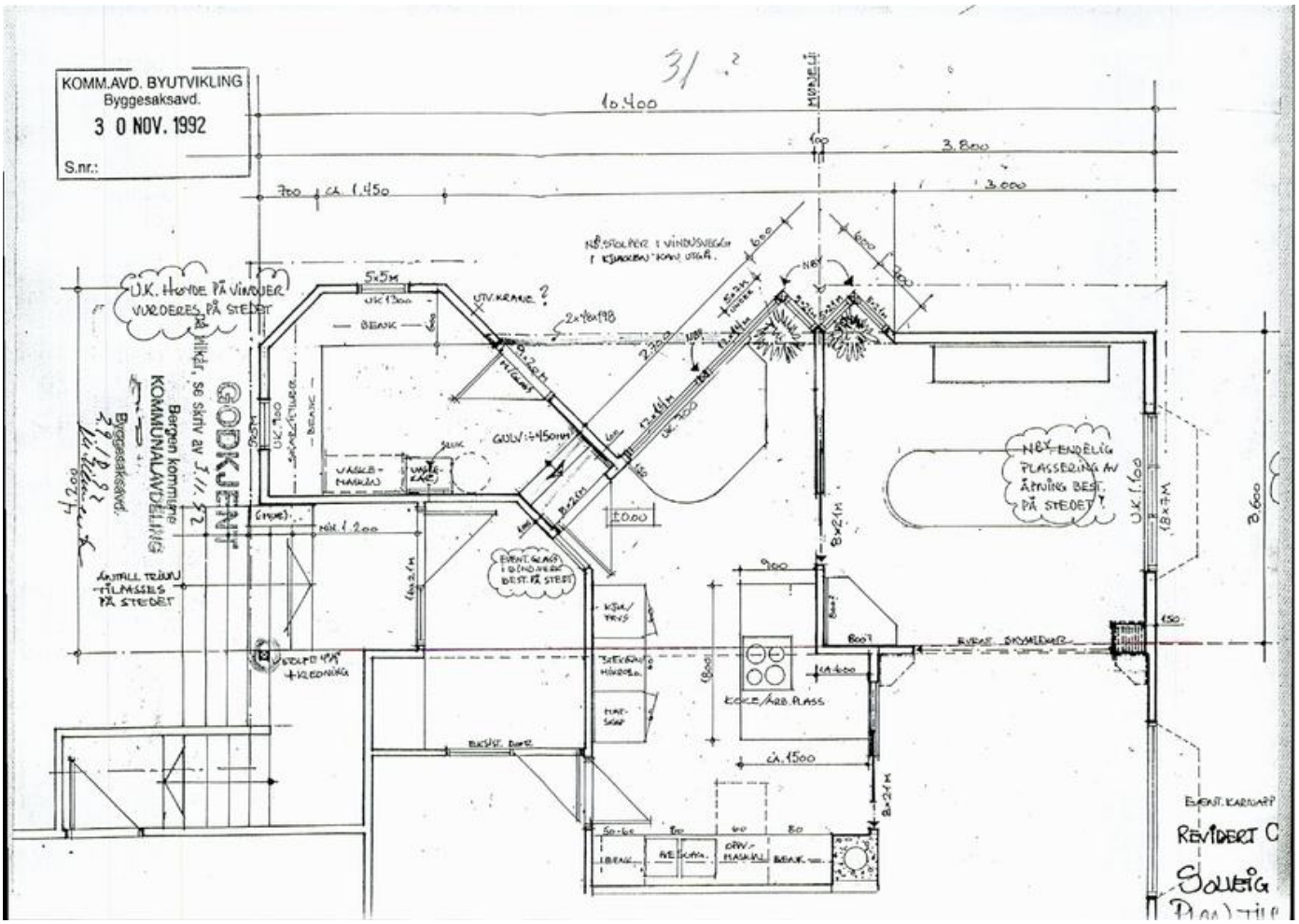
Øvrig byggesone

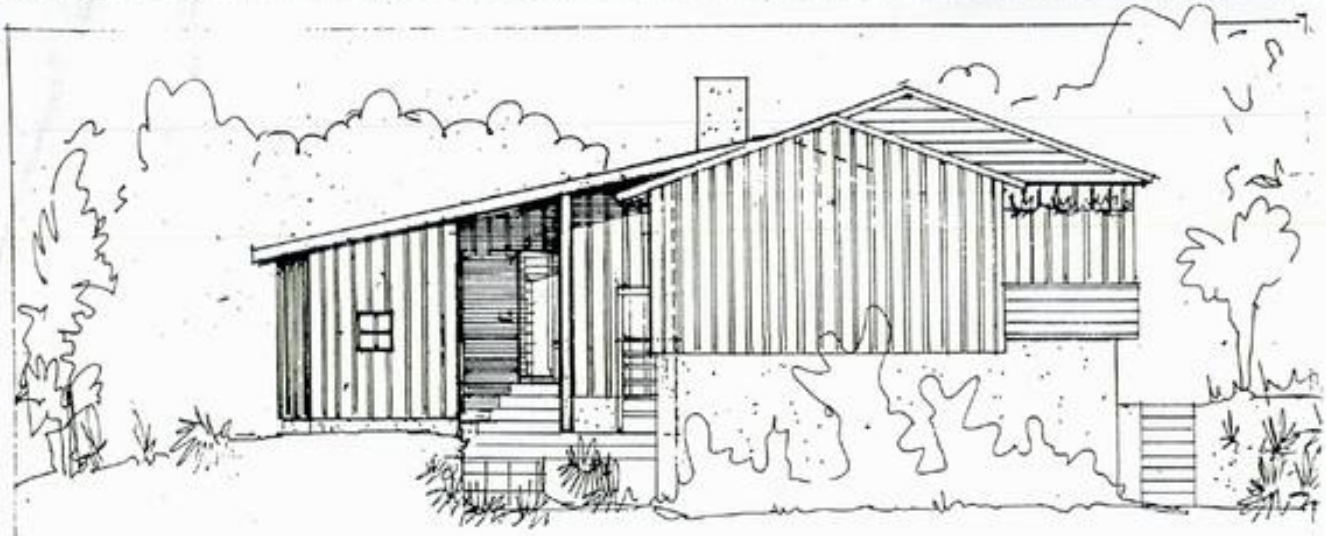


KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
3 0 NOV. 1992
S.nr.:

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 3.11.92
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
Byggesaksavd.
29.12.92

SOLVEIG BERG-TERTNES
TILBYGG MOT ØST
SNITT
REVIDERT: 23.11.92
MÅL 1:100 21.9.92
BERGER ARKITEKTKONTOR TLF. 05.145323


KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
3 0 NOV. 1992
S.nr.:
10.400
3.800
3.000
ca. 1.450
U.K. HØYDE PÅ VINDUER VURDERES PÅ STEDET
5x5M
UTV. KRANE ?
2x16x198
BENK
GULV: +145cm
VASKE-MASKIN
TØRKE-
SKAP
NB! ENDELIG PLASSERING AV ÅPNING BEST. PÅ STEDET !
GODKJENT
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
Byggesaksavd.
EVENTUELL TRÅDU TILMASSES PÅ STEDET
KJØL/ FRYS
STEKEOVN HØYDE
KOKE/ARB. PLASS
ca. 1500
EVENT. KARNAPP
REVIDERT C
Solbig

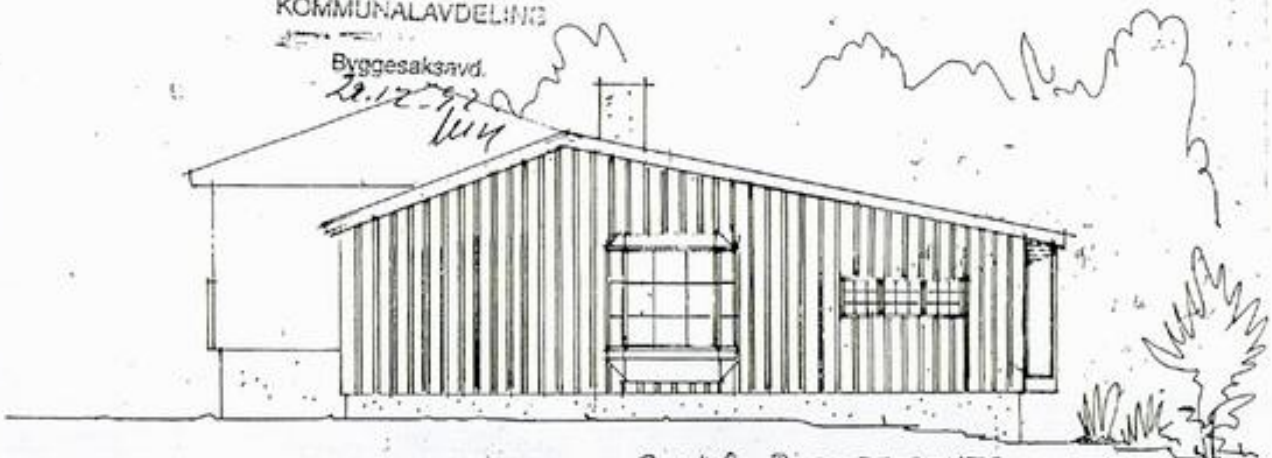


FASADE NORD



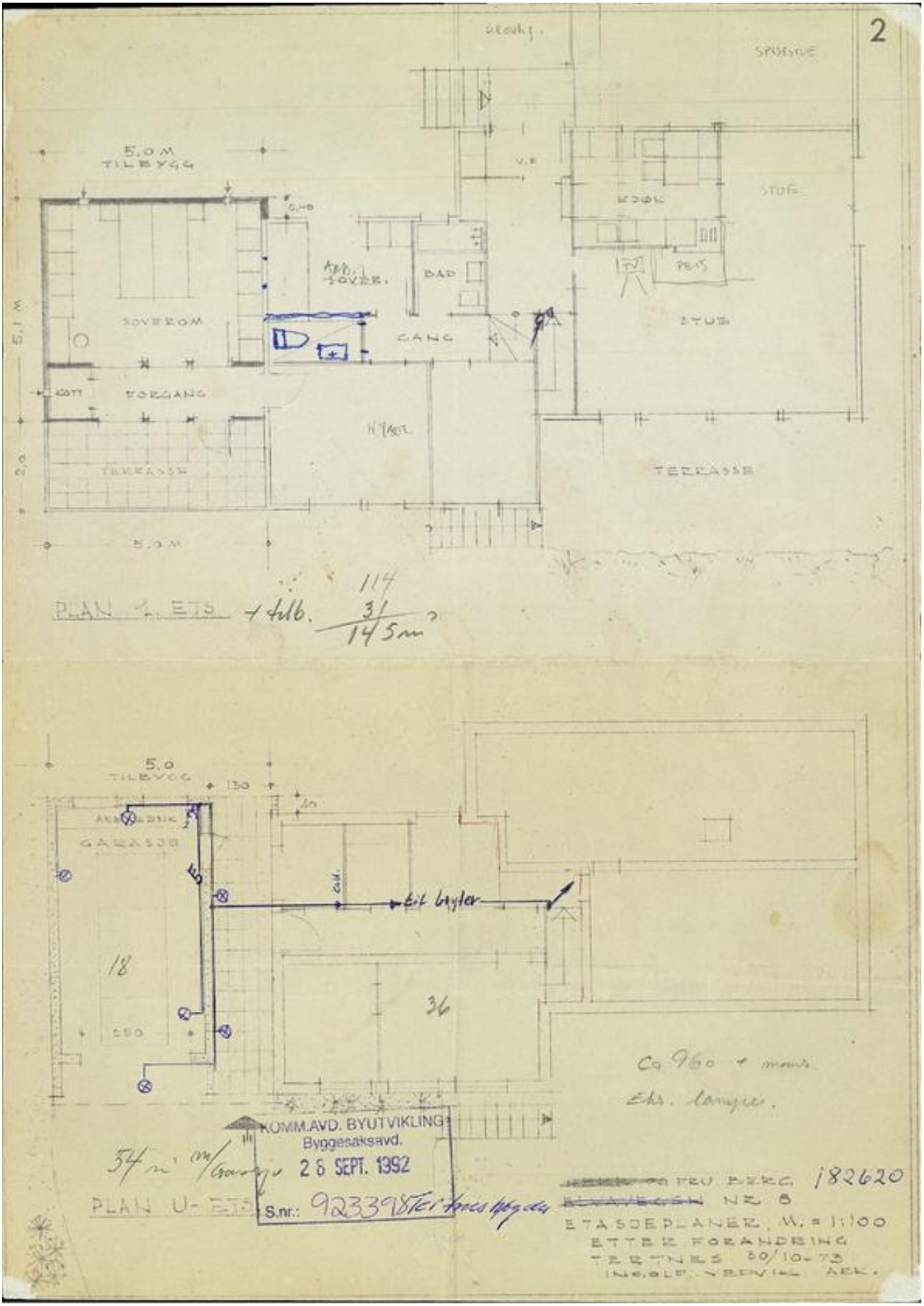
FASADE ØST

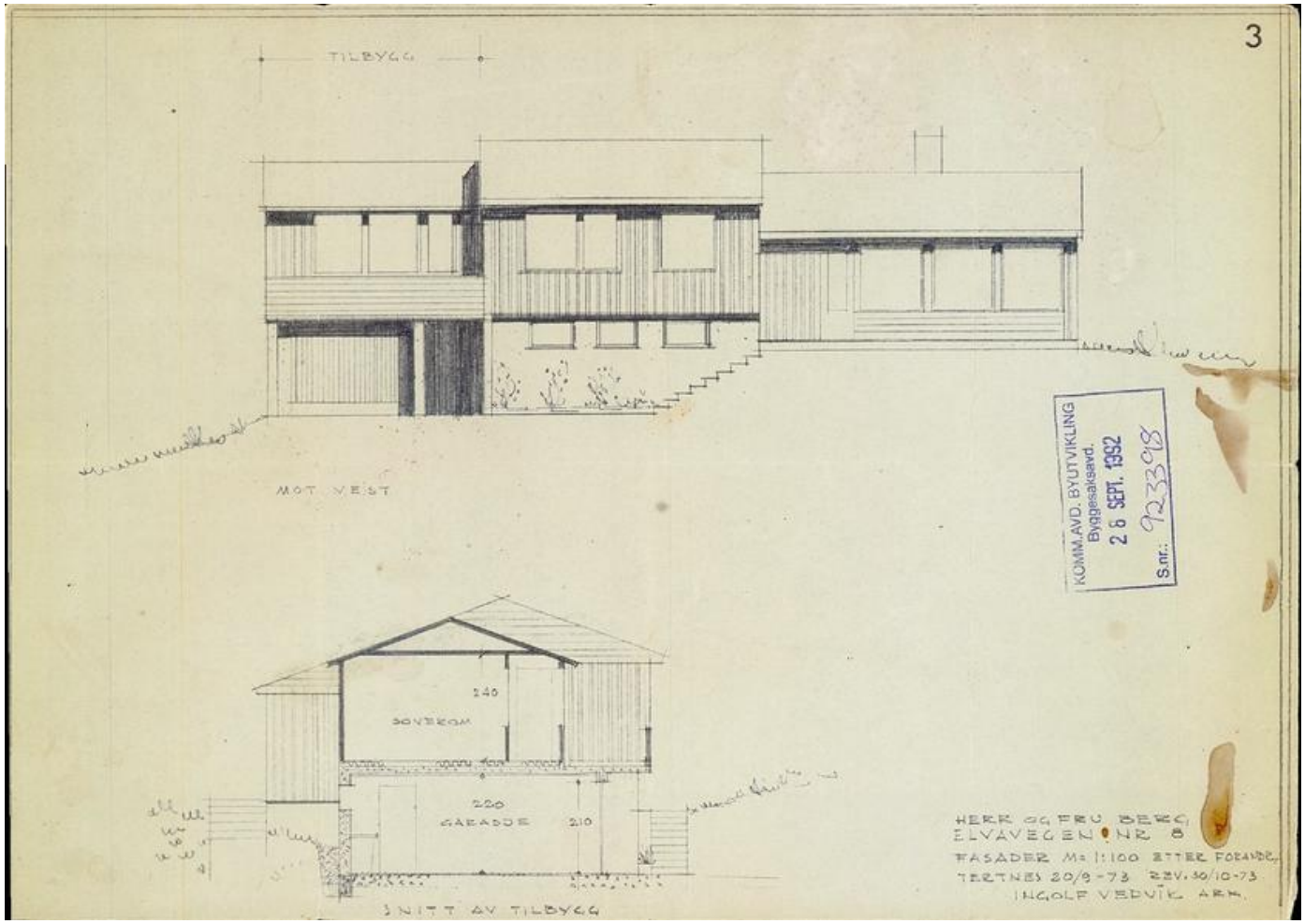
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 3.11.92
Bergen kommune
KOMMUNALAVDELING
Byggesaksavd.
20.12.92

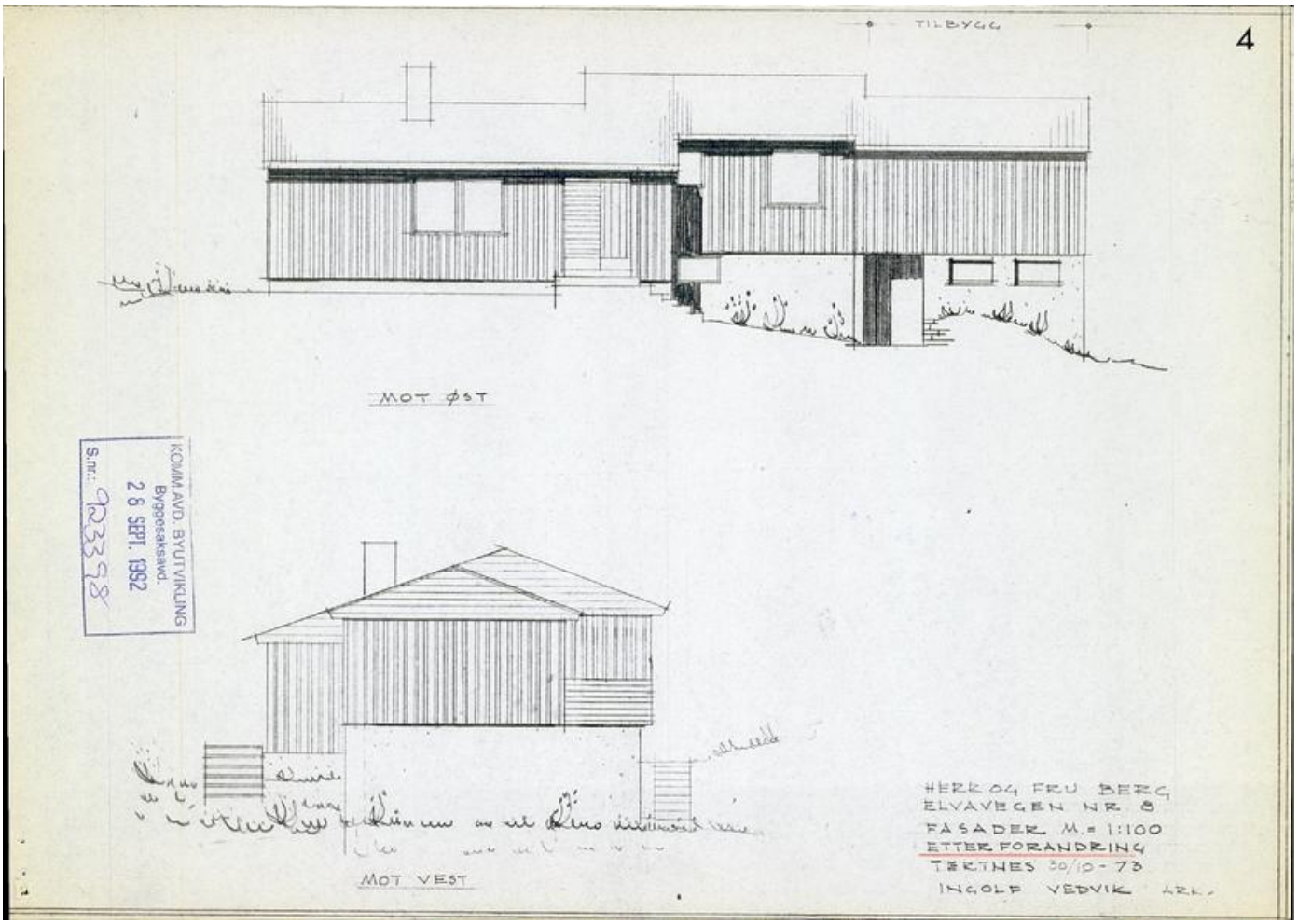


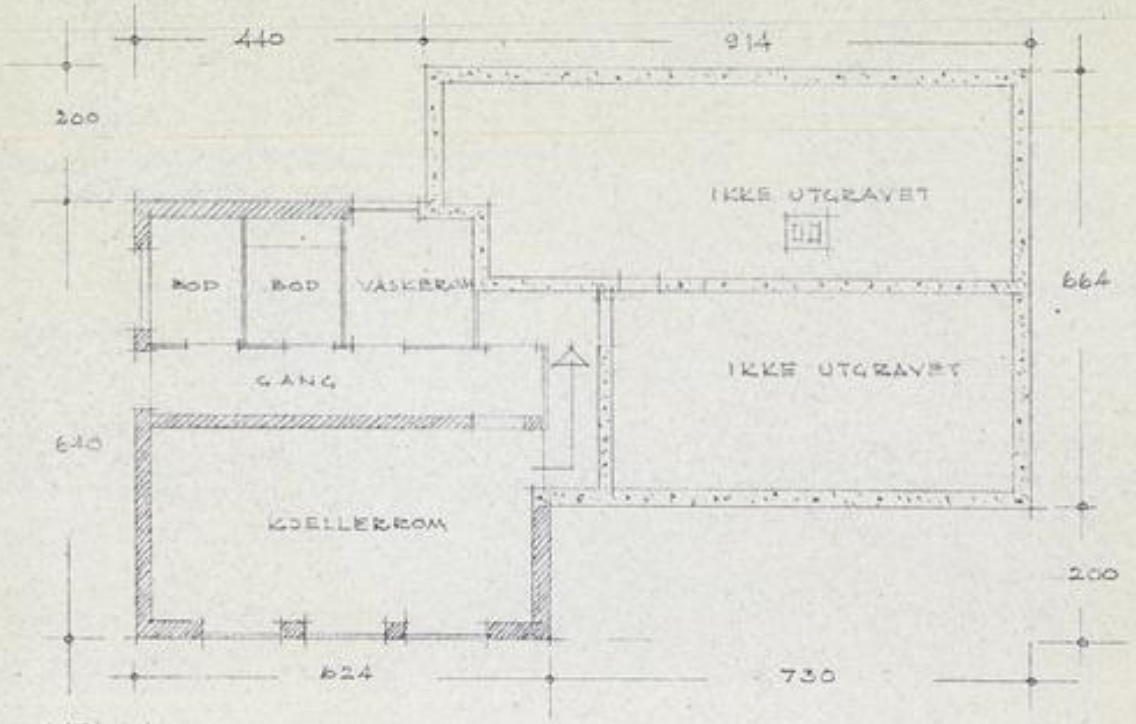
FASADE SØR

GOLVEIG BERG, TERTNES
TILBYGG MOT ØST
FASADER MÅL 1:100 21.09.92
REVIDERT 23.11.92
BERGER ARKITEKTKONTOR TLF. 05. 145323

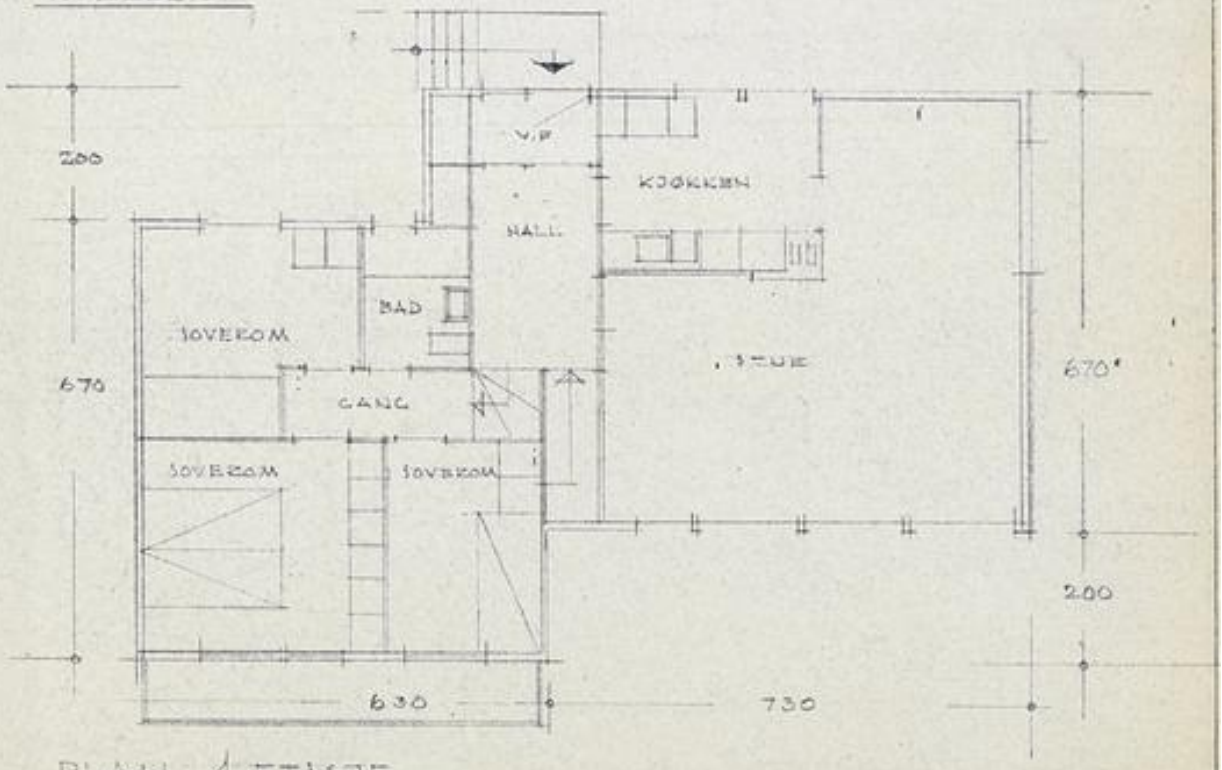

2
5.0 M TILBYGG
SOVEROM
GANG
BAD
KJØK
STUE
TERRASSE
5.0 M
PLAN 1. ETS
114
31
145 m²
5.0 TILBYGG
GARASJE
Eik bøyler
18
36
Ca 960 + mønr
Ehs. langes.
54 m² m/garasje
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 SEPT. 1992
S.nr.: 923398
PLAN U-ETS
TEU BERG 182620
NR 8
ETASJEPLANER, M. = 1:100
ETTER FORANDRING
TEGNES 30/10-73
INGOLF VENVIK AEK.


3
TILBYGG
MOT VEST
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 SEPT. 1982
S.nr.: 923398
240
SOVEROM
220
GARASJE
210
SNITT AV TILBYGG
HERR OG FRU BERG
ELVAVEGEN NR 8
FASADER M= 1:100 ETTER FORANDR.
TERTNES 20/9-73 REV. 30/10-73
INGOLF VEDVIK ARK.


TILBYGG
4
MOT ØST
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 SEPT. 1962
S.nr.: 123598
MOT VEST
HERR OG FRU BERG
ELVAVEGEN NR. 8
FASADER M.= 1:100
ETTER FORANDRING
TERTNES 30/10-73
INGOLF VEDVIK ARK.



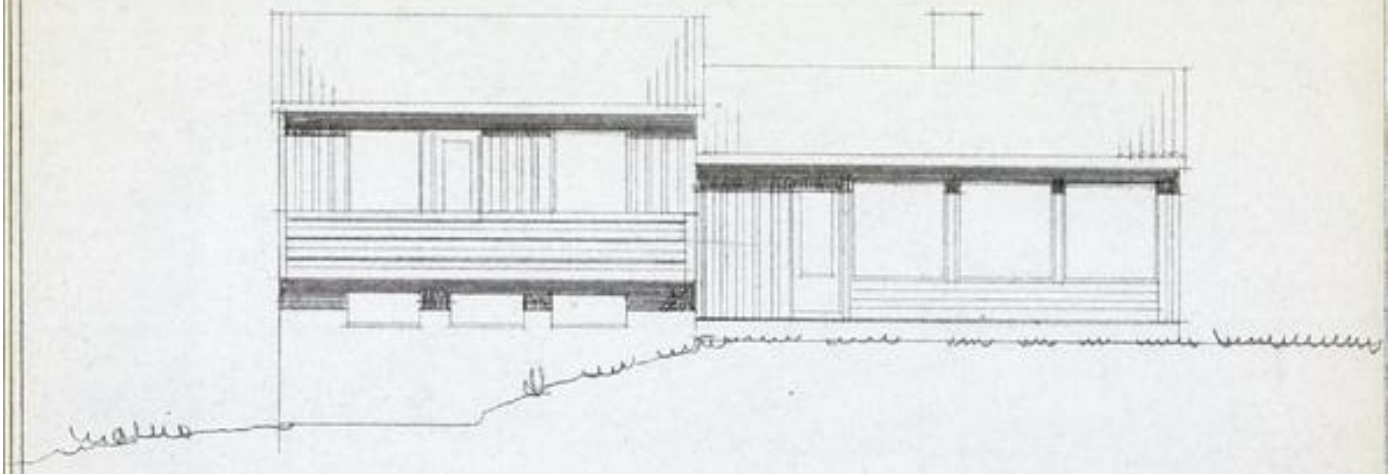
KJELLER



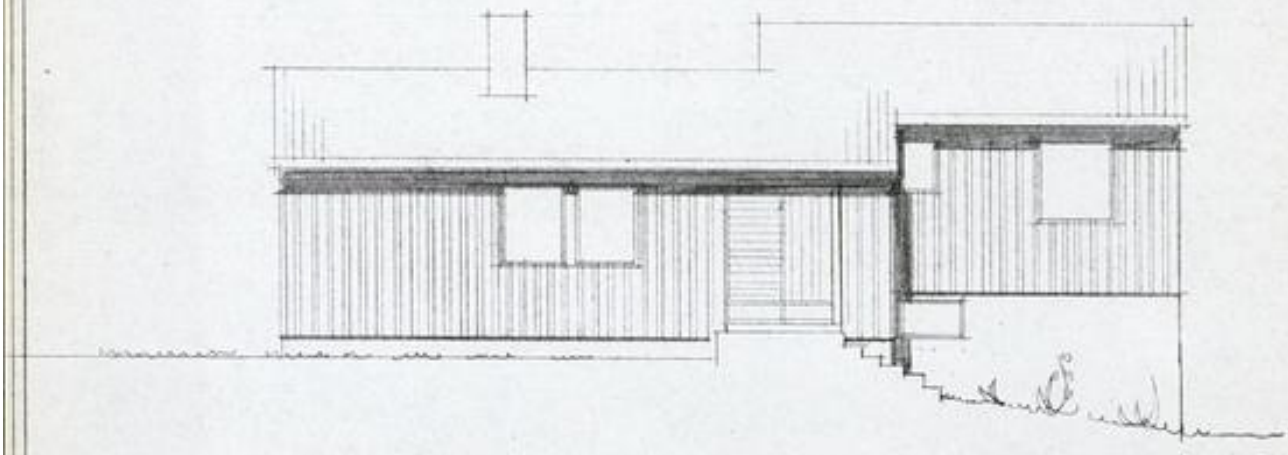
PLAN 1. ETASJE

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 SEPT. 1962
S.nr.: 923398

ELVAVEGEN NR. 8
NÅVÆRENDE
ETASJEPLANER
MÅL = 1:100

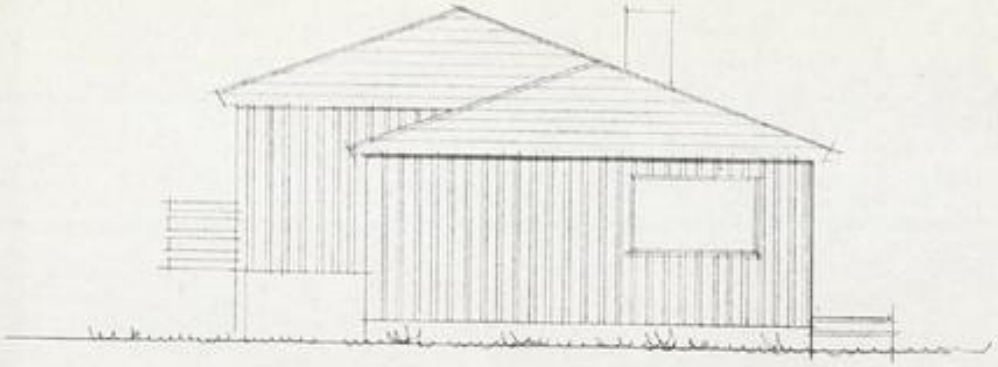


MOT VEST

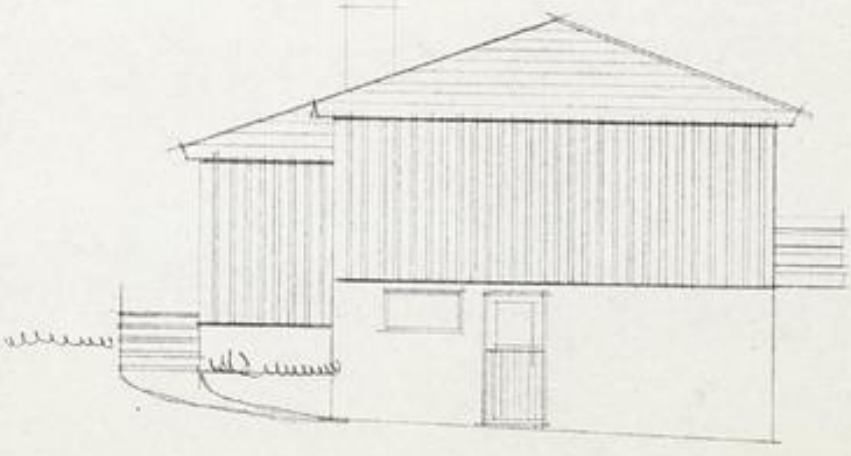


MOT ØST

ELVAVEGEN NR. 8
NÅVÆRENDE
FASADER
MÅL = 1:100



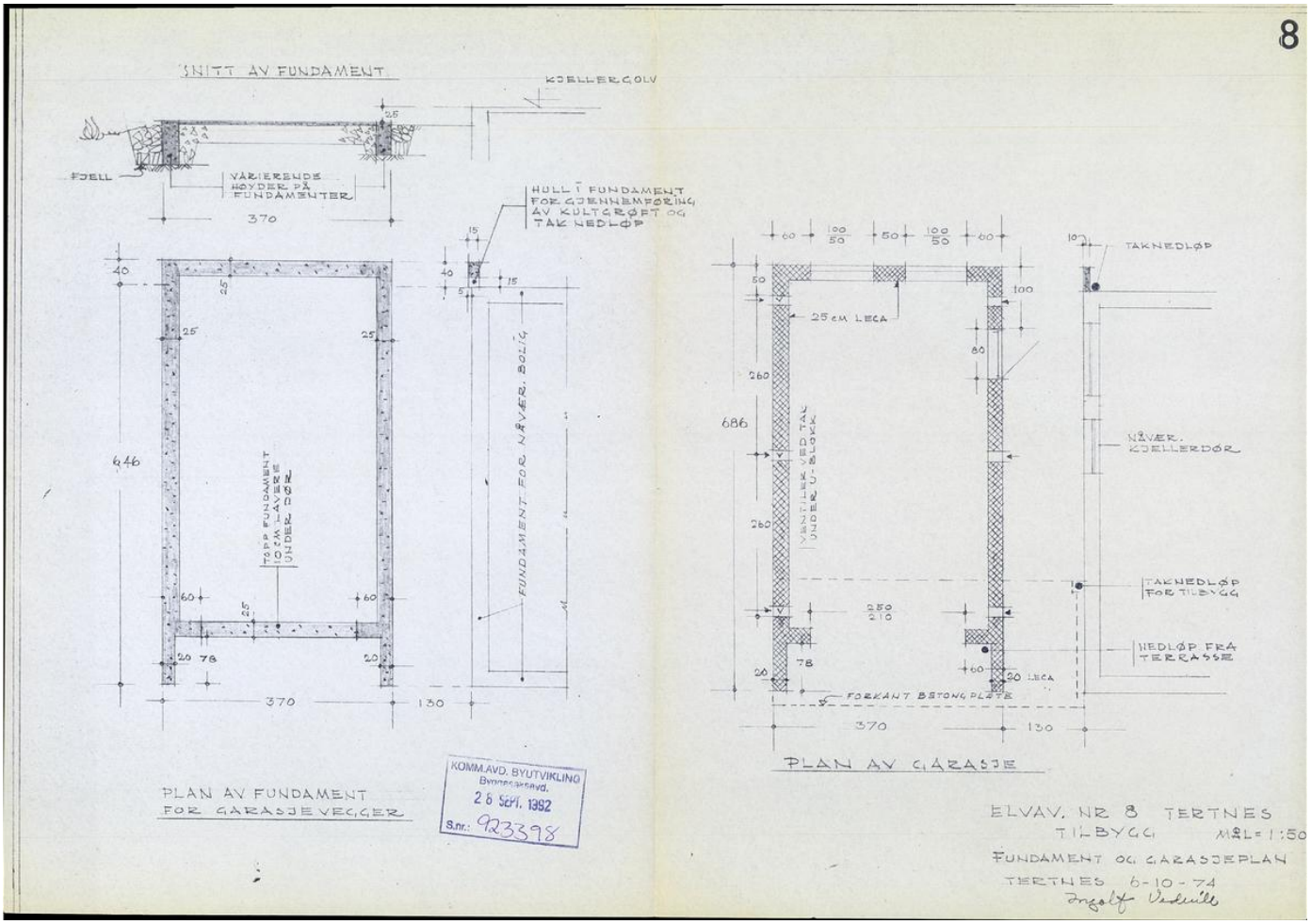
MOT SYD



MOT NORD

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
26 SEPT. 1992
S.nr.: 923398

ELVAVEGEN NR. 8
NÅVÆRENDE
FASADER
MÅL - 1:100



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesakavd.
26 SEPT. 1992
S.nr.: 923398

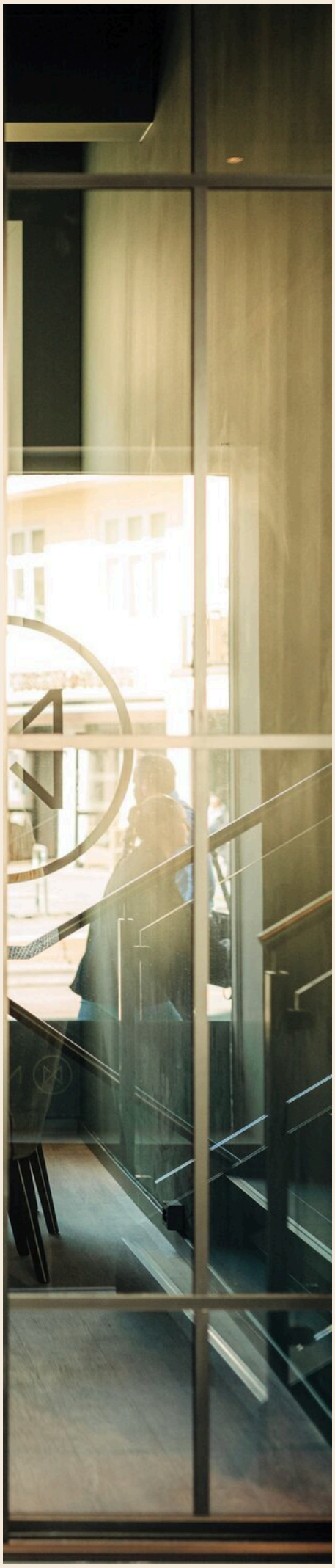
ELVAV. NR 8 TERTNES
TILBYGG MÅL: 1:50
FUNDAMENT OG GARASJEPLAN
TERTNES 6-10-74
Ingolf Vedvik

Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

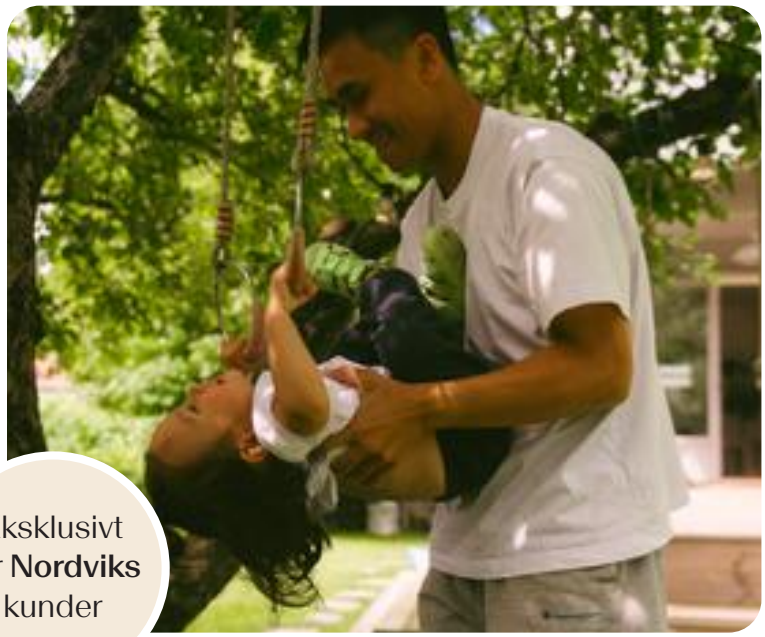


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tertneshøyden 8 5113 TERTNES
Matrikkel: Gnr 186, bnr 710 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lene Hærum

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
l.herum@nordvikbolig.no
928 85 407