



MULEVEGEN 68



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	24
Plantegning	45
Tekniske dokumenter	49

VELKOMMEN TIL

Mulevegen 68

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Mulevegen 68.

En romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet og utsyn mot havet og innseilingen til øysamfunnet.

Boligen byr på god plass til både familie og gjester, med fem soverom, to bad, to stuer og et praktisk kjøkken. Planløsningen gir mange muligheter for ulike behov og livsfaser.

Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene, samtidig som den gir nye eiere mulighet til å oppgradere og sette sitt eget preg på boligen. Her får du et hjem med godt grunnlag og stort potensial.

Dette er en eiendom som kombinerer størrelse, beliggenhet og muligheter - perfekt for deg som ønsker en godt vedlikeholdt enebolig eller fritidsbolig.



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	2 250 000
Omkostninger	56 795
Totalpris	2 306 795
Bruksareal	191 m ²
BRA-i	191 m ²
Soverom	5
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1955
Tomt	675 m ² eiet tomt





































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 191,0 m²

- BRA-i: 191,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Enebolig over tre plan med følgende innhold:

Hovedetasje: Gang, soverom, gang (2) inkl. trappeløp, stue/kjøkken, tv-stue.

Loftsetasje: Gang, fire soverom og kott.

Kjelleretasje: Kjellerstue (inkl. trappeløp), fire stk. boder og vaskerom.

Beskrivelse

I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Mulevegen 68 - en ideell familiebolig med flotte utsiktsforhold og stort potensiale. Eiendommen har flere flotte uteplasser og ligger fint til med nærhet til sjø. Med en meget sentral plassering på Fedje og en sosial tomt er det en perfekt bolig både for deg som skal bruke boligen som primærbolig, og deg som er på utkikk etter en fritidsbolig. Her får man vestlandets svar på "Sørlandsindyll" med pene badestrender og yrende folkeliv.

Hovedetasje:

Entréen er romslig med gode oppbevaringsmuligheter.

Videre inn i boligen ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Stuen er romslig og måler like over 32 kvm. Her har man god plass til å innrede med sofa- og sittegruppe. De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en god atmosfære i boligen. Fra sofakroken kan man nyte flott og fri utsikt over naturskjønne omgivelser. Her har man også separat TV-stue hvor man kan samle familien en lørdagskveld. Fra

TV-stuen har man utgang til stor terrasse på hele 25,13 kvm. Dette er en flott forlengelse av stuen på de fineste solskinnsdagene. Her har man plass til både utemøbler og grill.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Her har selger nylig sparklet, samt malt vegger og tak. Hvitevarene medfølger handelen. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, perfekt for den som liker å kokkelere på kjøkkenet.

I hovedetasjen finner vi også et soverom som måler like over 11 kvm.

Loftsetasje:

Loftsetasjen består hovedsakelig av fire soverom og kott. Soverommene måler 7,28 kvm, 9,28 kvm, 11,98 og 5,40 kvm. Rommene gir god plass for å innrede med ønsket møblement som seng, nattbord og skrivepult.

Underetasje:

Denne etasjen består av kjellerstue, vaskerom og fire stk. innvendige boder.

Alt i alt en bolig full av muligheter!

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte

Yttertak, tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i plast. Montert stigetrinn mot pipe på det bratteste takpartiet. Liggende trekledning, både dobbelfalset og enkelfalset trekledning. Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro).

Tilstandsrapport

Takstmann: Torgeir Wiig

Takstfirma: Bergenhus takst og Byggeteknikk AS

Dato for takst: 05.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygnings sakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendige trapper (TG 3):
Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Mangler rekkverk i en av trappene.
Store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Anbefales å montere rekkverk, håndløpere og redusere åpninger mellom opptrinn.

Grunnmur og fundamenter - 1 (TG 3):
Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Yttertak, tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.

Nedløp og beslag (TG 2):
Takrenner og nedløp i plast. Montert stigetrinn mot pipe på det bratteste takpartiet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør er avsluttet feil:
Øverste rør skal monteres inne i nederste rør.

Veggkonstruksjon (TG 2):
Liggende trekledning, både dobbelfalset og enkelfalset trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting i bunn eller topp av kledning (ref. opprinnelig kledning).

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering av veggfasader anbefales det å etablere lufting i tråd med dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av veggfasader kan medføre at fukt som trenger inn bak kledning, ikke ventileres effektivt ut. Dette øker risikoen for kondens, råte, muggvekst og nedbrytning av bærende konstruksjoner og overflater over tid. Høy fuktbelastning kan også gi redusert holdbarhet på isolasjon og innvendige veggmaterialer.

Tiltak: Det anbefales kontroll av ventilasjons- og luftespalteforhold i fasaden, og eventuelt etablering eller forbedring av lufting for å sikre tilfredsstillende fukttransport og redusere risiko for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro). Det ble befart fra lukeåpning, da det var utfordringer med å trekke ned loftstigen, befaringsdagen. I etterkant av befaringen har eier sjekket loftstigen (ok), og tatt bedre bilder av kaldloftet. Eier opplyser at det ikke er registrert mit i konstruksjonen. Ved mit kan det benyttes middel som smøres på konstruksjonen med pensel (f.eks. Mito eller Woodtox).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Kaldloftet manglet tilstrekkelig

lufting, befaringsdagen. Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting på kaldloft. Det var lagt dyner i raft som kan hindre luftgjennomstrømming i eventuelle luftespalter (luftespalter er ikke bekreftet).

Anbefales lufting i raft (overganger vegger/ tak og eventuelt lufteventiler i begge gavlvegger. Konstruksjonen er gammel og konstruksjonen.

Sperretakkonstruksjon og bærende undertak (panel/ taktro). Bildet tatt av eier.

Vinduer (TG 2):

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Vinduer er punktert/ kondensert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

Dører (TG 2):

Ytterdør med profilert trevirke og felt med isolerglass.

Kjellerdør med isolerglass i pvc-karmer (hardplast). Kjellerdør i profilert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje. Rustede hengsler.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Dørene er av eldre dato; og det vil være naturlig med utskiftninger ved rehabilitering av boligen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG

2):

Utgang til altan/ terrasse, 25,13 m², fra tv-stue (også utvendig tilkomst). Terrassen nevnt over er innenfor port. Terrasseareal utenfor port ved hovedinngang: 20,50 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder, slitasje, råte.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes. Dette inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Overbygg under altan (TG 2):

Underside altan/ terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt-/saltutslag på underside av altan indikerer normalt at det forekommer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dette skyldes ofte mangelfull falloppbygging, sviktende tettesjikt, utettheter ved gjennomføringer/rekkverksinnfestinger eller oppsprukket overflate hvor vann trenger ned i betongen. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter ut til overflaten og vannet fordampes.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av overliggende terrasse/altandekke for å avdekke årsak til fuktgjennomtrengning. Overflater bør kontrolleres for sprekker, manglende fall, svikt i membran/tettesjikt samt utette detaljer og overganger. Lokale reparasjoner kan være tilstrekkelig ved begrensede skader, men ved vedvarende fuktvandring må tettesjikt og overflateoppbygging påregnes rehabilitert.

Saltutslag bør børstes/rengjøres etter at årsak til fukt er utbedret.

Innvendig | Overflater (TG 2):

Hovedetasje:

Keramiske fliser i gang Parkett på gulv.

Platevegger. Malte platehimlinger.

Loft:

Linoleumsbelegg i gang og på 1. soverom. I etterkant av befaringen har eier fjernet linoleumsbelegget ned til tregulv og malt rommet. Laminat på øvrige soverom. Malte, platede skråhimlinger og skråhimlinger belagt med tapet. Horisontale, malte platehimlinger.

Kjeller:

Betongvegger Panel og strie på vegger. Panel i himlinger. Laminatbelegg på gulv. Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Behov for oppraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 2):

Etasjeskille utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn utført som betongdekke.

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. 15 mm høydeforskjell gjennom kjøkken. 15 mm gjennom soverom på loft (sør). 27 mm gjennom kjellerstue.

Pipe og ildsted (TG 2):

Eldre olje/ parafinfyrt ildsted av eldre konstruksjon

og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ildstedet tilfredsstillende ikke dagens krav til energieffektivitet og utslipp slik nyere rentbrennende ovner gjør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Videre bruk anbefales kontrollert av feier eller fagkyndig installatør.

Pipe og ildsted - 1 (TG 2):

Vedfyrert ovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Videre bruk anbefales kontrollert av feier eller fagkyndig installatør.

Innvendige trapper (TG 2):

Malte tretrapper. I trapp til loft er det montert håndløpere, men ikke tilstrekkelig rekkverk. Lav høyde i trapp til loft: 1,46 meter. Lav høyde i trapp fra kjeller: 1,45 meter. I trapp til kjeller er det ikke montert håndløpere, og det er ca. 15 cm mellom opptrinn (dagens krav: 10 cm). Manglende rekkverk, håndløpere og stor avstand mellom opptrinn er lagt inn under punktet som omhandler hms.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Bratte trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Anbefales å utbedre rekkverk, håndløpere og redusere avstand mellom trappetrinn.

Hovedetasje - Bad | Overflater vegger og himling

(TG 2):

Panelvegger og malte platevegger. Malte platehimlinger. Baderomsplater på vegger i dusjsone. Sokkelfliser nederst mot gulv. 70 mm opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

Hovedetasje - Bad | Overflater gulv (TG 2):

20 mm fall fra åpning på badet til sluk/ dusjsone. Fall til sluk i dusjsone. Tilnærmet flatt i nisje på bad ved wc-området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

Hovedetasje - Bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):

Plastsluk. Smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- 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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hovedetasje - Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

Håndvask med underskap, benkeplate (knirk i plate ved trykk/ belastning på plate (til høyre). Speil og belysning med stikkontakt, sideskap. Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dørene. Gulvmontert wc i nisje. Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask.

Blyinnfattet åpningsvindu med lufteåpning uten deksel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak pr. befaringssdag, men det er naturlig å oppgradere badet også, hvis boligen skal oppgraderes.

Hovedetasje - Bad | Ventilasjon (TG 2):

Ventilasjonsavtrekk i himling. Tilluft gjennom lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Funksjon er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

Kjeller - Vaskerom | Overflater vegger og himling

(TG 2):

Betongvegger. Treskillevegg mot gang Åpning i treskillevegg i området ved sluk. Panelt himling som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

Kjeller - Vaskerom | Overflater gulv (TG 2):

Gulvbelegg. Ikke varme i gulv. 25 mm fall fra døråpning til nedsenkning ved sluk. Fall fra wc, vask og vaskemaskin til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Vaskerom er ikke beregnet for dagens strenge lovkrav til utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

Kjeller - Vaskerom | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):

Plastsluk på vaskerom, montert i 2020. Det foreligger ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse. Firmaet «Hordaland Aquateknikk as» har avviklet driften, og man får derfor ikke hentet ut

dokumentasjon på arbeidet med sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak.

Kjeller - Vaskerom | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

Vaskemaskin/ tørketrommel, gulvmontert wc som er støttet opp med trefjøl/ kledningsbord.

Gulvmontert wc. Åpningsvindu med lufteventil. Enkel stikkontakt. Elektrisk ovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men det er naturlig å oppgradere vaskerommet også, hvis boligen skal oppgraderes.

Kjeller - Vaskerom | Ventilasjon (TG 2):
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Profilerte under/ overskap. Laminerte benkeplater. Fuget i overganger benkeplater/ vegger. Keramiske fliser over 3/4 deler av benkeplater. Kjøkkenet er innredet med stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/ frys (kombiskap). Parkett på gulv, malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning. Åpningsvindu med lufteventil

fra 1995 (stemplet mellom glass).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):
Kobberrør. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør (TG 2):

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon (TG 2):

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Boligen har naturlig ventilasjon. På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inn klima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger. Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.

Varmtvannstank (TG 2):

CTC Ferroterm 194 liter fra 2004. Ca. 40 mm fall fra tanken til åpning i vegg ved slukområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):

Drenering fra byggeår. Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punkt "terrengforhold" og punkt "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt. Aktuell bolig har ikke kjelleretasje, hvor hele etasjen er under terreng, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere under terreng, kan ha.

Drenerende masser rundt grunnmur og under

konstruksjoner består ofte av grus, pukk eller singel med gode drenerende egenskaper. Slike masser bidrar til å lede bort vann og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur, gulvkonstruksjoner og fundamenter.

For eldre bygg er det vanlig at drenerende masser har varierende kvalitet og oppbygning sammenlignet med dagens krav og anbefalte løsninger. Mangelfull eller aldrende drenering kan over tid føre til økt fuktpåvirkning, teleproblematikk og redusert funksjonsevne i konstruksjonen.

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.

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.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringdag på deler av murene, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe (se neste punkt).

Terrengforhold (TG 2):

Boligen er bygget i skrånende terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: Tryg forsikring
Polise/avtalenr: 7374936.

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

Beskrivelse: - Det er et lite riss i en av gulvflisene på baderomsgulvet. - Vasken på vaskerommet er dårlig festet på murveggen - Hendel til varmtvann på det ene armaturet på vaskerommet (til hageslangen) er brukket.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Svar: Ja, både av faglært og ufaglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: - Sluk på vaskerom byttet i 2020 av Hordaland Aquateknikk AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært: - Det er sparklet, fuget og malt med våtromsprodukter etter våtromsnormen på eksisterende våtromsplater og tak.- Montert nye våtromsplater i dusjsoneMontert ny vask, blandebatteri og benkeplate- Montert nytt blandebatteri til dusj.

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

Forklar: Hordaland Aquateknikk AS.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Svar: Nei.

Ble sluk skiftet? Svar: Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Sluk er skiftet ut. Ny støp rundt sluk. Deler av avløpsrør byttet til plastrør, samt fylt i med strømppe på avløpsrør utvendig.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Svar: Ja, både av faglært og ufaglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: - Deler av avløpsrør er byttet i kjeller i 2020 og det er fylt i "strømppe" videre i utvendig avløpsrør mot septiktank.

Beskriv hva som er utført av ufaglært: - Byttet vask med armatur på badet. - Byttet armatur i dusj- Byttet armatur på kjøkkenet.

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

Forklar: Hordaland Aquateknikk AS.

Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum,

avløpskvern eller liknende? Svar: Ja.
Beskrivelse: - Eiendommen er tilkoblet kommunal vannforsyning- Eiendommen har septiktank på nordsiden av huset.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag? Svar: Ja.
Beskrivelse: - Det er en liten lekkasje i enden av takrenne på vestsiden av huset. Det drypper litt fra rennen ved kraftig regn.

Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Ja, både av faglært og ufaglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: - På husets tilbygg (gang og soverom 1. eta.) er det byttet nytt tak i 2026: nytt sutak, papp, lekter, takstein, isolasjon og innvendige takplater.
Beskriv hva som er utført av ufaglært: To nedløpsrenner er forlenget horisontalt bort fra huset ved husets østside.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Vi har faktura med forklaring av arbeidet og materialene som ble benyttet. Arbeid utført av JEB-bygg AS.

Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er fyringsforbud fordi peis og pipe ikke har vært brukt på mange år, grunnet bruk av alternativer som varmpumpe, varmekabler og ovn. Feier sa at man kan bruke peis og pipe dersom man setter inn "rør i pipe"/forer den.

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

Beskrivelse: - Det er en gjennomgående sprekk i grunnmur ved kjellerdør med saltutslag- Det er flere småskader på grunnmurens vestside - Det er en lengre sprekk uten forskyvning i den ene forstøtningsmuren på eiendommen- Sprekker i betongdekket nedfor trapp ute.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det renner regnvann ned gjennom terrassegulv, og delvis inn i "betongbod" og videre ned langs veggen av boden ved vinduer Deler av terrassen har råteTre vinduer er punktertTre vinduer lar seg ikke åpne (soverom oppe, vindu spisestue, vindu kjeller).

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: - Fire vinduer er byttet på husets sør-side (PVC trelags)- Byttet kledning på husets sør-side med impregnerte materialer- Byttet bunnsvill sørside.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Beskrivelse og materiale fra JEB Bygg AS.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Svar: Ja.

Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Svar: Ja.
Beskrivelse: - Tegn til saltutslag ved nevnte sprekk over kjellerdør/grunnmur- Tegn til fukt i rammen til vindu i kjellerstue- Fukt ved utvendig "betongbod".

Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering? Svar: Ja, kun av ufaglært.

Beskriv hva som er utført av ufaglært: Dette gjelder hage: Når det regner renner det overvann gjennom åpning i grensemur til nabo mellom hagene, jeg har gravd en midlertidig grøft "uten pukk" for å lede vannet bort fra hagen.

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

Forklar: Gravingen i hagen ble utført av eier.

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

Hvilke endringer er gjort? Tidligere eier lå inn gulvbelegg og fikk lagt panel på vegger. Støpsler ble trolig også lagt inn da av ukjent firma. Endring tror jeg ble utført på slutten av 1990-tallet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget? Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er ingen kjente feil ved det elektriske anlegget. Men automatsikringene slår ut på kursen når det blir for mye belastning samtidig på én kurs. Dette kan eks forekomme når man har på vaskemaskin og oppvaskemaskin på samtidig.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Svar: Ja, både av faglært og ufaglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Sikringsskap er oppgradert av tidligere eier til automatsikringer i 2017 av Risnes Elektro AS. Beskriv hva som er utført av ufaglært: Det er montert nytt lys over speil på bad og det er flyttet et støpsel fra gulv til over benkeplate på kjøkken. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: Det står dato og bekreftelse på hvem som oppgraderte sikringsskapet i 2017, inni selve sikringsskapet. Utført av Risnes Elektro AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Det ble installert varmpumpe i tidligere eiers eie. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: Jeg kjenner ikke til hvilket firma som installerte varmpumpen.

Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Svar: Ja.

Av hvem? Det ble tatt storservice og kontroll av varmpumpen i 2024 av firma Berge varmpumpe. Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Det ble utført service på varmpumpen.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen? Svar: Ja. Hvilke endringer er gjort? - Huset fikk et tilbygg med yttergang og soverom i 1. eta. Dette ble utført ca. 1990.- Trapp ned til kjeller i bod ble blendet igjen og det ble etablert trapp ned til kjellerstue fra stue i 1. eta. på 90-tallet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

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

Beskrivelse: - Det er bygget terrasse på sørsiden av huset i tidligere eiers eie. Vet ikke når.

Kjenner du til om

innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

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

Beskrivelse: Noen materialer av terrassen har råte.

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

Beskrivelse: Vi så noen skjeggkre i kjeller i 2025. Vi sprayet da kjeller med Superpermetrin og har ikke sett det siden.

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

Oppgi type rapport: Tilstandsrapport utført av Bergenhus AS (Torgeir Wiig) 05.06.2026.

Er forholdet utbedret? - Gjerde mangler ved parkering og utvendig trapp eller har for stor avstand til bakken (TG3)- Sprekk i grunnmur over kjellerdør (TG3)- se ellers tilstandsrapport for TG2 og TG1.

Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksforbud mot å fyre i peisen.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Svar: Ja,

Beskrivelse: - Ved mye regn renner overvann inn i hagen fra åpning i mur mellom naboer. Ledet bort ved provisorisk grøft.- Ved siden av huset er det parkeringsplass. Nabo eier en av

parkeringsplassene, denne har ikke vært benyttet av eier såvidt vi vet .

Øvrige kommentarer: Huset har ikke blitt malt utvendig i vårt eie og anbefales å males i år, også med tanke på ny kledning på sør side (impregneret). I den sammenheng kan det trolig forventes at noen kledningsbord bør byttes på husets vestside.

Energimerking

Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming.

Tomten

675,00 m² eiet tomt. Tomteareal er hentet fra historiske data og er å anse som et estimat. Avvik kan forekomme.

Parkering

Selger opplyser om at det er en tilhørende parkeringsplass ved siden av huset. Annet gårds- og bruksnummer eier en parkeringsplass på siden av selgers. Selger opplyser videre at de ellers parkerer en til to biler på fremsiden av huset.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med

mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser om følgende:

- Alt fastmontert medfølger handel, samt hvitvarer (vaskemaskin, tørketrommel, komfyr og kjøleskap).

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Mulevegen 68 bor man i fine og etablerte omgivelser med nærhet til sjø og naturskjønne omgivelser, men samtidig tett på flere hverdagslige fasiliteter. Mange som besøker området mener at det beste med Fedje er selve følelsen av å være helt ute mot Nordsjøen - vind, havutsikt, fyr, lyngheier og ro.

Ukeshandelen tar man på Matkroken Fedje som kun ligger en fire minutters spasertur unna boligen. Skulle man ha behov for et utvidet handle- og servicetilbud ligger AMFI Knarvik som nærmeste kjøpesenter. Her finner man rundt 50 butikker,

inkludert spisesteder, apotek og en rekke offentlige og private tjenestefunksjoner.

For barnefamilien ligger Fedje barnehage kun en kort spasertur unna boligen. Har man eldre barn i skolealder ligger Fedje skule kun en syv minutters spasertur unna boligen.

Fedje ferjekai ligger kun syv min. gange fra boligen. Her kan man ta ferjen over til Sævrøy hvor man enkelt tar seg til Knarvik eller Bergen sentrum.

For den aktive har Mulevegen 68 en meget attraktiv beliggenhet. Man kan bl.a. gå tur på "The North Sea Trail" som går gjennom lynghei, kystlandskap og gir flott utsikt mot havet. Frister badstu og sjøbad? Da kan man legge søn dagen til ved Fedje Island Sauna.

Ellers anbefales det å prøve ut Pernillekafeen eller Losen Pizza & Søte saker!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, løsøre- og innboforsikring, byggforsikring, kommunale avgifter, mm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 8 840 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 775 892,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 103 566,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 56 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 325 512,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir

lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Kommuneplan:

KPAREALFORMÅL: 1001 Bebyggelse og anlegg

Arealst: 1 (Nåværende)

Eierform: 3 (Annen eierform)

Nasjonalarealplanid: (4633. 201201)

Førstedigitaliseringsdato: 03.02.2012

Oppdateringsdato: 16.12.2024 11:56:17

Areal: 40245.409

Vei, vann og avløp

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger. Septiktank på nordsiden av tomten.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 898646, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 1268, tgl. 13.04.1954 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Mulevegen 68

168/132/0/0 i Fedje

Type bolig: Enebolig

Selger

Steffen Storemark

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00180

Ansvarlig megler: Marcus Ullebø

+47 48 43 54 84

marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS: Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Selger opplyser om følgende:

Huset blir ikke vasket ut mer enn hvordan det framstår på visning.

- "Vi har opplevd noen ganger at ca. halvparten av varmekablene på badet ikke har fungert en kort periode når vi har slått de på etter at de har vært av."

- "Det er automatsikringer i huset som tidvis slår ut på noen kurser når de blir overbelastet. Det elektriske anlegget oppleves ikke å være dimensjonert for moderne forbruk for en større familie. Det har fungert greit for oss som feriebolig men man må tenke litt på strømbelastning. - Automatsikringer kan eks. slå ut når vaskemaskin og oppvaskemaskin går samtidig. Det skjer også dersom man lader bilen samtidig som oppvaskemaskinen går. - Hadde vi bodd i huset ville vi undersøkt med en elektriker om det er mulig å fordele strømmen mer hensiktsmessig."

- "Det er ett vindu som ikke har barnesikring på det ene soverommet. Det er tre vinduer som ikke kan åpnes huset."

- "Det er en gjennomgående sprekk i grunnmur

med saltutslag ved kjellerdør. Denne har vært slik siden før vi kjøpte."

- "Hagen: Når det regner mye renner det vann/overvann inn i hagen fra åpning i nabomuren. Det ligger et rør som går gjennom muren og ned i hagen vår, men jeg er usikker på rørets fungering."

- "Vi har fjernet et gjerde ved støttemuren ved parkeringsplassen da det var råte. Vi kom ikke så langt at vi fikk erstattet gjerdet."

- "Hageslangen er påkoblet amatør på vaskerommet med varmt og kaldt vann. Begge disse fungerer, men plasthendel til varmt vann er knekt (må bruke skiftenøkkel for å slå på varmt vann på hageslange). "

- "Det er noe sprekker i betongdekket ved siden av huset mot hagen."

- "Peis har ikke vært benyttet i vårt eie. Vi har brukt varmepumpe, varmekabler og supplert med frittstående ovner. - Feier har forklart at det må etableres rør i skorstein dersom peiser skal benyttes. Inntil dette er gjort kan ikke peis brukes."

- "Det er noe fukt observert i «utebod» av betong under terrasse."

- "I brønnbod i kjeller er det en god del materialer, alt dette følger med i salg slik som det fremstår ved visning. Dvs. dette rommet blir ikke tømt. Det samme gjelder for ved/trevirke i «utebod» under terrasse. "

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningsakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å

sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra

budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i

denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne

fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 19 990,00

Visninger/overtakelse: 4 990,00

Kommunale opplysninger oppgjørsoppdrag: 8 990,00

Grunnpakke enebolig: 12 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

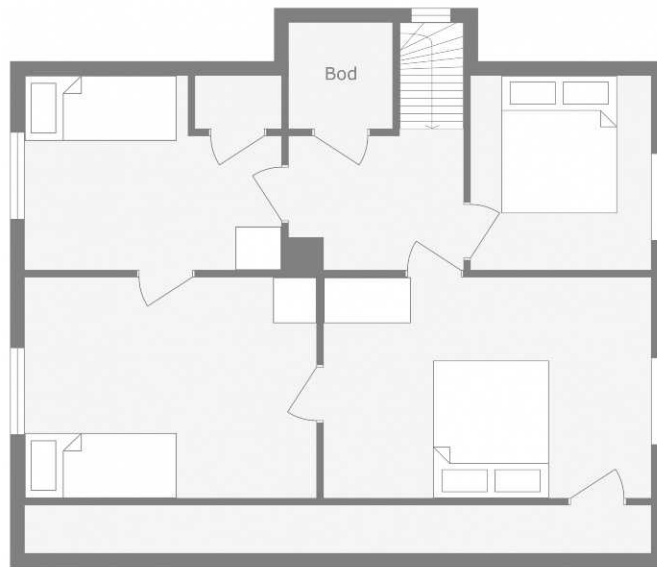
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



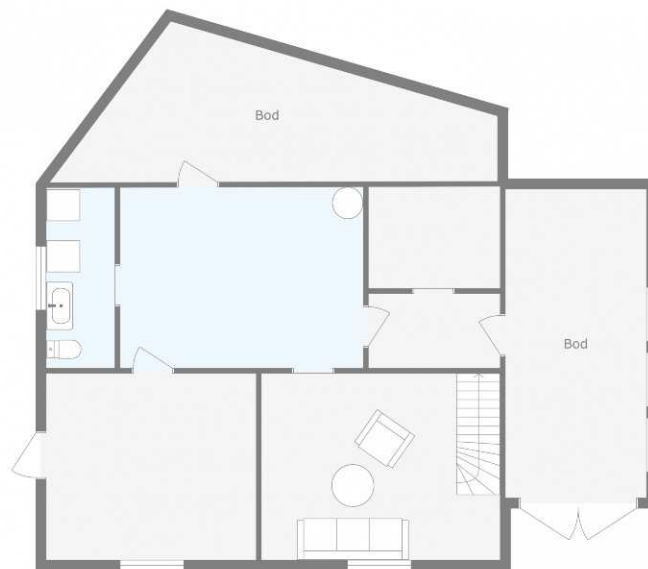
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Mulevegen 68 - Nabolaget Fedje - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fedje ferjekai Linje 1028	7 min	0.6 km
Sævrøy ferjekai Buss, ferge	1 t 20 min	8.9 km
Sævrøy ferjekai Linje 326, 327	1 t 21 min	8.9 km
Bergen Flesland	2 t 44 min	
Førde lufthavn, Bringeland		88.6 km

Skoler

Fedje skule (1-10 kl.) 67 elever, 5 klasser	7 min	0.6 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	1 t 31 min	18.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	2 t	50.2 km

«Alle kjenner alle, hyggelige omstendigheter og mye attraksjoner!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 97/100



Naboskapet

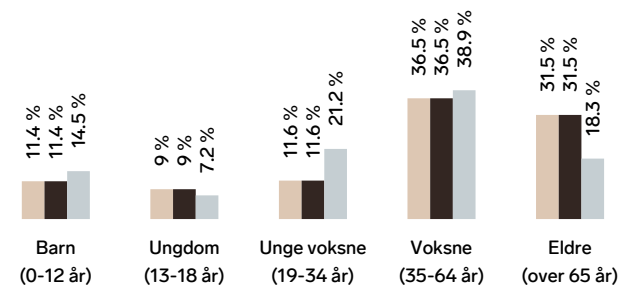
Godt vennskap 84/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fedje	502	317
Fedje kommune	502	316
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fedje barnehage (1-5 år) 23 barn	15 min	1.3 km
-------------------------------------	--------	--------

Dagligvare

Matkroken Fedje Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
--	-------	--------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100



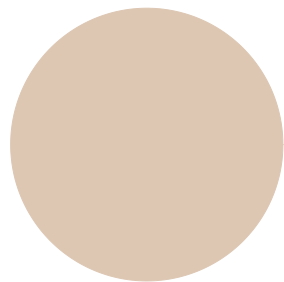
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

- Fedje skule 7 min
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
- Fedje fotballbane kunstgras og flomlys20 min
Fotball 1.5 km
- MOVA Austrheim 1 t 30 min

Boligmasse



100% enebolig

«Fedje, landsbyen i havet - der himmel og hav møtest»

Sitat fra en lokalkjent

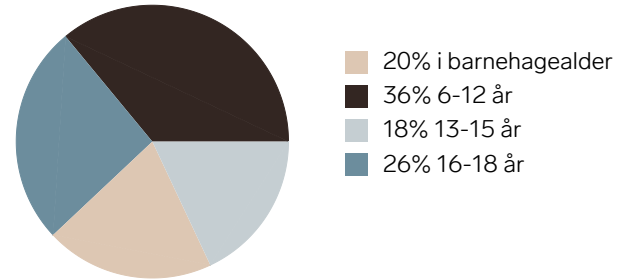


Varer/Tjenester

Apotek 1 Austrheim

1 t 30 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

- Fedje
- Fedje kommune
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%




Tilstandsrapport

NITO

 Enebolig

 Mulevegen 68, 5947 FEDJE

 FEDJE kommune

 gnr. 168, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 19969-1679

Eiendomsverdi ref nr: NY5894

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO


BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuksikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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 skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.



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

Enebolig over 3 plan.

Eier har utført betydelig med arbeid, både via innleid hjelp fra byggmester og ved egeninnsats. Det er likevel behov for rehabilitering/ oppgradering, både innvendig og utvendig.

Boligen er oppført i ca. 1955 og er bygget etter datidens byggeskikk, materialbruk og tekniske løsninger, hvilket avviker vesentlig fra dagens strenge krav til isolasjon, tetthet, lydforhold, bæreevne, energieffektivitet og generell utførelse. Konstruksjonene må vurderes ut fra alder og opprinnelig standard, og det må påregnes skjevheter, slitasje, bevegelser, kuldebroer, trekk og andre aldersrelaterte forhold. Lydisolering mellom etasjer og rom er normalt betydelig svakere enn i moderne bygg, og lyd-/vibrasjonsoverføring gjennom etasjeskillere må forventes som en naturlig konsekvens av eldre konstruksjonsoppbygning. Byggets alder tilsier generelt økt risiko for skjulte avvik og behov for løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Det er montert elbillader.

Til visning må det være 1. stk. brannslukkingsapparat og røykvarsler i hver etasje.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll. Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Informasjon fra eier følger under.

Sitat:

«Utbedringer gjort ved hjelp av Byggmester Borge + mye egenarbeid.

Utvendig:

Tilbygg med forlenget gang og soverom i 1. eta. Fra ca. 1990 Vi har byttet sutak, papp, lekter og takstein på husets tilbygg, med ny isolasjon for noen uker siden. - Arbeid utført av Byggmester Borge. Byttet samtidig til ny kledning på gavelvegg, asfaltplate og bunnramme på sørsiden av huset med fire nye trelags pvc vinduer på samme side. - arbeid er utført av Byggmester Borge.

Kledning på nordsiden byttet av tidligere eier, ukjent når. Vi holder på å lede nedfallsvannet fra takrennene vekk fra husets oppside.

Malte betongdekket hvit på nedsiden av huset for fire år siden, det var ikke suksess da det krakelerer.

Innvendig:

Malt inngangsdør. Yttergang og gang innover i huset har nytt tak og takisolasjon. Nylig malte og fuget vegger. Dør blendet igjen fra gang inn til kjøkken, ikke helt ferdig med puss av spartel og maling av denne.

Automatsikringer fra 2017.

Bad:

-Nye våtromsplater i våtsone. Eldre våtromsplater malt og sparklet med våtromsprodukter etter våtromsnormen. Ny benkeplate, servant og blandebatteri.
- Nye dusjvegger

Soverom 1.etasje

Nytt tak og takisolasjon. Nylig malte vegger

Stue:

Nylig malte vegger, litt flikk gjenstår og blir tatt før salg, blant annet rundt karmer på nye vinduer.
- Tv stue nymalt
- Nye vinduer
- Vegg og dør fjernet mellom stue og kjøkken av Byggmester Borge for fem år siden.

Kjøkken:

- Nylig sparklet og malte vegger og tak.
- Ny ventilator.
- Vi byttet ut eldre kjøkken til et brukt men litt nyere kjøkken.

2.etasje:

1. Soverom mot sør:

Nytt vindu og nytt gulv. Holder på å male veggene, blir ferdig før salg.

Hovedsoverom mot sør:

- Nytt gulv
- Nytt vindu

3. soverom mot nord:

- Fjernet vegg til vegg teppe.
- Vindu kan åpnes men mangler mekanisk sikring/vindusstopper, derfor har vi montert på en "barnelås" som kan åpnes med nøkkel. Nøkkel er i Bergen, så hvis du har behov for å teste om vinduet kan åpnes er det bare å kutte wire til låsen.

Kjeller:

- Deler av originalt avløpsrør innvendig ble byttet til avløpsrør i

Beskrivelse av eiendommen

plast i 2020 rett før jeg overtok. Det ble lagt inn strøpme i avløpsrør på utsiden da det var et brudd utvendig og det ble bygget nytt sluk på vaskerommet. Arbeid ble utført av Hordaland Aquatecnic AS - Rørteknisk Entreprenør» Sitat slutt.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklærings skjema for nærmere informasjon om boligen.

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak, tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Montert stigetrinn mot pipe på det bratteste takpartiet.

Liggende trekledning, både dobbelfalset og enkelfalset trekledning.

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro).

Det ble befart fra lukeåpning, da det var utfordringer med å trekke ned loftstigen, befaringsdagen. I etterkant av befaringen har eier sjekket loftstigen (ok), og tatt bedre bilder av kaldloftet.

Eier opplyser at det ikke er registrert mit i konstruksjonen.

Eier opplyser at det ikke er registrert mit i konstruksjonen.

Ved mit kan det benyttes middel som smøres på konstruksjonen med pensel (f.eks. Mito eller Woodtox).

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Ytterdør med profilert trevirke og felt med isolerglass.

Kjellerdør med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).

Kjellerdør i profilert trevirke.

Utgang til altan/ terrasse, 25,13 m², fra tv-stue (også utvendig tilkomst). Terrassen nevnt over er innenfor port.

Terrasseareal utenfor port ved hovedinngang: 20,50 m².

Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje:

Keramiske fliser i gang

Parkett på gulv. Platevegger.

Malte platehimlinger.

Loft: Linoleumsbelegg i gang og på 1. soverom.

I etterkant av befaringen har eier fjernet linoleumsbelegget ned til tregulv og malt rommet.

Laminat på øvrige soverom.

Malte, plattede skråhimlinger og skråhimlinger belagt med tapet.

Horisontale, malte platehimlinger.

Kjeller:

Betongvegger

Panel og strie på vegger.

Panel i himlinger.

Laminatbelegg på gulv.

Betonggulv.

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Eldre olje/ parafinfyrt ildsted av eldre konstruksjon og ukjent alder.

Malte tretrapper.

I trapp til loft er det montert håndløpere, men ikke tilstrekkelig rekkverk.

Lav høyde i trapp til loft: 1,46 meter.

Lav høyde i trapp fra kjeller: 1,45 meter.

I trapp til kjeller er det ikke montert håndløpere, og det er ca. 15 cm mellom opptrinn (dagens krav: 10 cm).

Manglende rekkverk, håndløpere og stor avstand mellom opptrinn er lagt inn under punktet som omhandler hms.

Finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Panelvegger og malte platevegger.

Malte platehimlinger.

Baderomsplater på vegger i dusjsone.

Sokkelfiser nederst mot gulv. 70 mm opp til dørterskel.

20 mm fall fra åpning på badet til sluk/ dusjsone.

Fall til sluk i dusjsone.

Tilnærmet flatt i nisje på bad ved wc-området.

Plastsluk.

Smøremembran.

Håndvask med underskap, benkeplate (knirk i plate ved trykk/ belastning på plate (til høyre).

Speil og belysning med stikkontakt, sideskap.

Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dørene.

Gulvmontert wc i nisje.

Håndvask med underskap.

Speil og belysning over vask.

Blyinnfattet åpningsvindu med luftenåpning uten deksel

Ventilasjonsavtrekk i himling.

Tilluft gjennom luftenventil i vindu.

Fuktmåling med pigg i trevirke i himling, kjeller under badegulv.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Vaskerom

Betongvegger. Treskillevegg mot gang

Åpning i treskillevegg i området ved sluk.

Panelt himling som er malt.

Gulvbelegg. Ikke varme i gulv.

25 mm fall fra døråpning til nedsenkning ved sluk.

Fall fra wc, vask og vaskemaskin til sluk.

Plastsluk på vaskerom, montert i 2020.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse.

Vaskemaskin/ tørketrommel, gulvmontert wc som er støttet opp med trefjøl/ kledningsbord. Gulvmontert wc.

Åpningsvindu med luftenventil.

Enkel stikkontakt.

Elektrisk ovn på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon.

Ikke relevant grunnet murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning mot stue.

Profilerte under/ overskap.

Laminerte benkeplater. Fuget i overganger benkeplater/ vegger.

Keramiske fliser over 3/4 deler av benkeplater.

Kjøkkenet er innredet med stekeovn med platetopp,

oppvaskmaskin, kjøll/ frys (kombiskap).

Parkett på gulv, malte platevegger.

Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Åpningsvindu med lufterventil fra 1995 (stemplet mellom glass).

Godt mekanisk avtrekk.

Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.

Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon.

Toshiba varmepumpe i trappeløp til kjeller.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å

merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og

riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å

huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.

En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.

Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt.

En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at

varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.

Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

CTC Ferroterm 194 liter fra 2004.

Ca. 40 mm fall fra tanken til åpning i vegg ved slukområdet.

Sikringssskap montert i trappeløp til loft.

Automatsikringer. Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.

Kurs for elbillader er ikke merket.

Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstandssikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående

inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve

sikringssskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).

Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

Drenering fra byggeår.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Aktuell bolig har ikke kjelleretasje, hvor hele etasjen er under terreng, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere under terreng, kan ha.

Drenerende masser rundt grunnmur og under konstruksjoner består ofte av grus, pukk eller singel med gode drenerende egenskaper. Slike masser bidrar til å lede bort vann og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur, gulvkonstruksjoner og fundamenter.

For eldre bygg er det vanlig at drenerende masser har varierende kvalitet og oppbygning sammenlignet med dagens krav og anbefalte løsninger. Mangelfull eller aldrende drenering kan over tid føre til økt fuktpåvirkning, teleproblematikk og redusert funksjonsevne i konstruksjonen.

Grunnmur i betong.

Forstøtningsmur i betong, med og uten naturstein.

Forstøtningsmurer inngår ikke i standardens primære vurderingsomfang etter NS 3600, men kommenteres der det observeres forhold som kan ha betydning for konstruksjonssikkerhet, stabilitet eller tilstand, herunder ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller avvik fra forventet funksjon.

Anbefales å utbedre sprekk i forstøtningsmur (ses på som løpende vedlikehold), og montere rekkverk.

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig omfang av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.

Boligen er bygget i skrånende terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

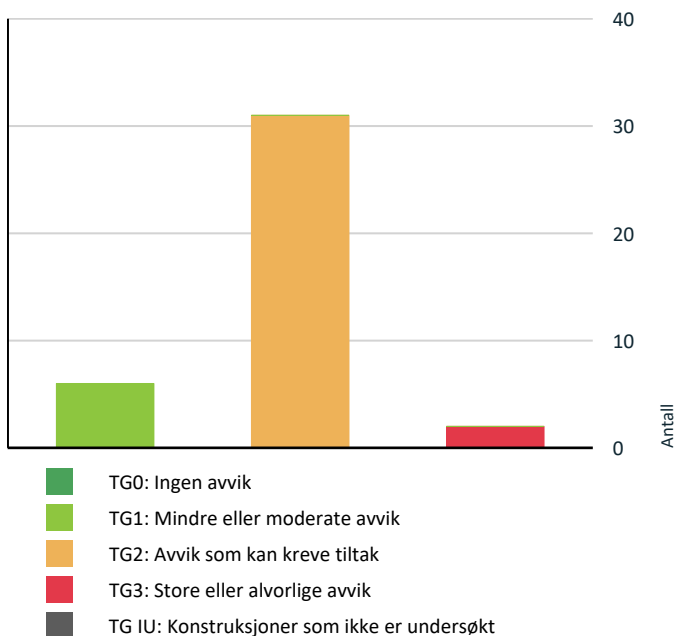
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

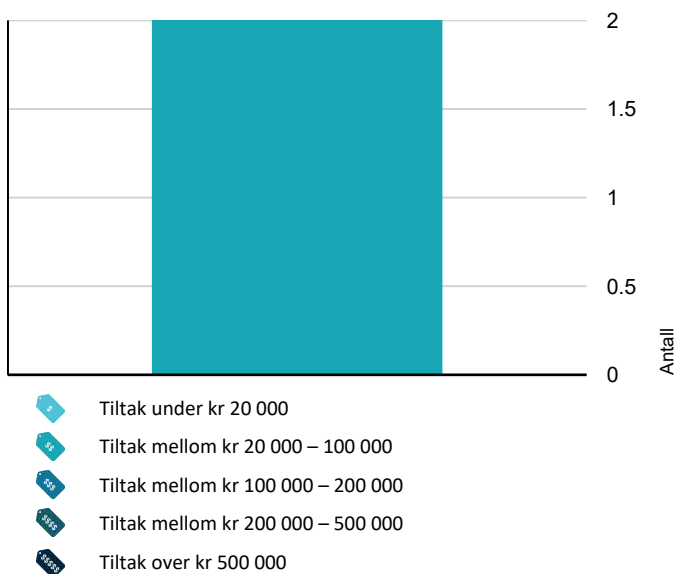
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1 [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygg under altan [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)





-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1955

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Boligen har behov for oppgradering/ rehabilitering.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak, tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringsstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.



TG 1 Takteking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking tilbygg: Betongtakstein (dokumentert utførelse, 2026).

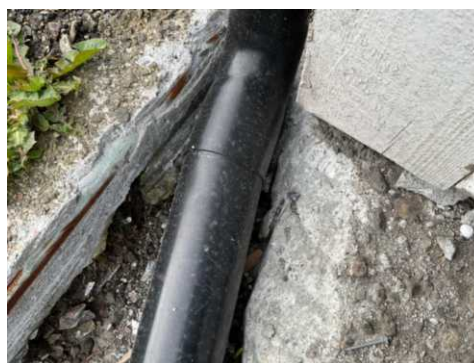
TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.
Montert stigetrinn mot pipe på det bratteste takpartiet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Nedløpsrør er avsluttet feil: Øverste rør skal monteres inne i nederste rør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende trekledning, både dobbelfalset og enkelfalset trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting i bunn eller topp av kledning (ref. opprinnelig kledning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved fremtidig rehabilitering av veggfasader anbefales det å etablere lufting i tråd med dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av veggfasader kan medføre at fukt som trenger inn bak kledning, ikke ventileres effektivt ut. Dette øker risikoen for kondens, råte, muggvekst og nedbrytning av bærende konstruksjoner og overflater over tid. Høy fuktbelastning kan også gi redusert holdbarhet på isolasjon og innvendige veggmaterialer.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjons- og luftespalteforhold i fasaden, og eventuelt etablering eller forbedring av lufting for å sikre tilfredsstillende fukttransport og redusere risiko for fuktskader.



Liggende trekledning, både dobbelfalset og enkelfalset.



Det er ikke etablert lufting i bunn eller topp av kledningen.



Råteskadet kledning, underside altan.

TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegg sørside skiftet i år (2026).

Det er montert lufting i bunn og topp av kledning.

Montert musebånd i bunn av kledning.

Insektnett i raft (overgang vegg/ tak).



Ny kledning på gavlvegg, sør.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro).

Det ble befart fra lukeåpning, da det var utfordringer med å trekke ned loftstigen, befaringsdagen. I etterkant av befaringen har eier sjekket loftstigen (ok), og tatt bedre bilder av kaldloftet.

Eier opplyser at det ikke er registrert mit i konstruksjonen.

Ved mit kan det benyttes middel som smøres på konstruksjonen med pensel (f.eks. Mito eller Woodtox).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Kaldloftet manglet tilstrekkelig lufting, befaringsdagen.

Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting på kaldloft.

Det var lagt dyner i raft som kan hindre luftgjennomstrømming i eventuelle luftespalter (luftespalter er ikke bekrefte).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefales lufting i raft (overganger vegger/ tak og eventuelt lufterventiler i begge gavlvegger.

Konstruksjonen er gammel og konstruksjonen



Tilkomst til kaldloft fra nedtrekkbar loftstige



Sperretakkonstruksjon og bærende undertak (panel/ taktro). Bildet tatt av eier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Vinduer er punktert/ kondensert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

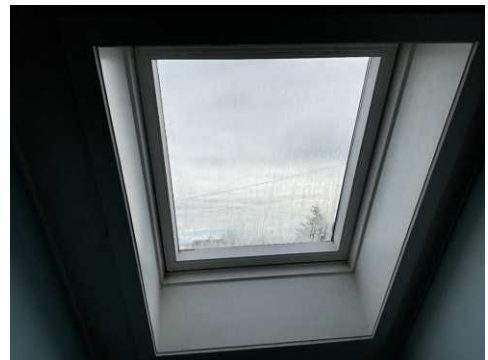


Kjellervindu: Oppsprukket i puss under vindu.



Blyinnfattet vindu på bad.

Vinduet har lufteåpninger, men ikke deksler.



Skråtakvindu i trappeløp er punktert/ kondensert.



Punktert/ kondensert vindu på vaskerom.

TG 1 Vinduer (bilder)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

4 nye vinduer med isolerglass i pvc-karmer (hardplast), sørveggen.



Sørveggen: Nytt vindu.



Sørveggen: Nytt vindu.



Sørveggen: Nytt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert trevirke og felt med isolerglass.

Kjellerdør med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).

Kjellerdør i profilert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

Rustede hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er av eldre dato; og det vil være naturlig med utskiftninger ved rehabilitering av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør.



Rustede hengsler.



Kjellerdør tar i karm. Løst håndtak.



Kjellerdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Altandør med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).
Åpner, lukker og låser fint.



Fuget over dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til altan/ terrasse, 25,13 m², fra tv-stue (også utvendig tilkomst).
Terrassen nevnt over er innenfor port.
Terrasseareal utenfor port ved hovedinngang: 20,50 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder, slitasje, råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes.
Dette inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.



Råteskader, underside altan



Nedre kant av søyler under altan er montert tett på betongfundament, og vil derfor søye ekstra i vann.
Området har begynnende råteskader.



Råteskader, terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk i en av trappene.
Store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å montere rekkverk, håndløpere og redusere åpninger mellom opptrinn.

Tilstandsrapport



Store, åpne felt (ca. 25 cm mellom rekkverk og trappetrinn).



Betongtrapp uten rekkverk.



Rustet metallrekkverk.

TG 2 Overbygg under altan

Beskrivelse

Underside altan/ terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fukt-/saltutslag på underside av altan indikerer normalt at det forekommer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dette skyldes ofte mangelfull falloppbygging, sviktende tettesjikt, utettheter ved gjennomføringer/rekkverksinnfestinger eller oppsprukket overflate hvor vann trenger ned i betongen. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter ut til overflaten og vannet fordamper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av overliggende terrasse/altandekke for å avdekke årsak til fuktgjennomtrengning. Overflater bør kontrolleres for sprekker, manglende fall, svikt i membran/tettesjikt samt utette detaljer og overganger. Lokale reparasjoner kan være tilstrekkelig ved begrensede skader, men ved vedvarende fuktvandring må tettesjikt og overflateoppbygging påregnes rehabilitert. Saltutslag bør børstes/rengjøres etter at årsak til fukt er utbedret.



Saltutslag, underside overbygg indikerer fuktvandring gjennom betongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje:

Keramiske fliser i gang

Parkett på gulv. Platevegger.

Malte platehimlinger.

Loft: Linoleumsbelegg i gang og på 1. soverom.

I etterkant av befaringen har eier fjernet linoleumsbelegget ned til tregulv og malt rommet.

Laminat på øvrige soverom.

Malte, platede skråhimlinger og skråhimlinger belagt med tapet.

Horisontale, malte platehimlinger.

Kjeller:

Betongvegger

Panel og strie på vegger.

Panel i himlinger.

Laminatbelegg på gulv.

Betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for oppraderinger.



Stue.



Stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Gulv mot grunn utført som betongdekke.

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.

15 mm høydeforskjell gjennom kjøkken.

15 mm gjennom soverom på loft (sør).

27 mm gjennom kjellerstue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre olje/ parafinfyrt ildsted av eldre konstruksjon og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ildstedet tilfredsstillende ikke dagens krav til energieffektivitet og utslipp slik nyere rentbrennende ovner gjør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre bruk anbefales kontrollert av feier eller fagkyndig installatør.



Tapet på pipeløp.



olje/ parafinfyrt ildsted.



Oljetank i bod, hovedetasje.

TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk anbefales kontrollert av feier eller fagkyndig installatør.



Vedfyrt ovn i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper.

I trapp til loft er det montert håndløpere, men ikke tilstrekkelig rekkverk.

Lav høyde i trapp til loft: 1,46 meter.

Lav høyde i trapp fra kjeller: 1,45 meter.

I trapp til kjeller er det ikke montert håndløpere, og det er ca. 15 cm mellom opptrinn (dagens krav: 10 cm).

Manglende rekkverk, håndløpere og stor avstand mellom opptrinn er lagt inn under punktet som omhandler hms.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bratte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

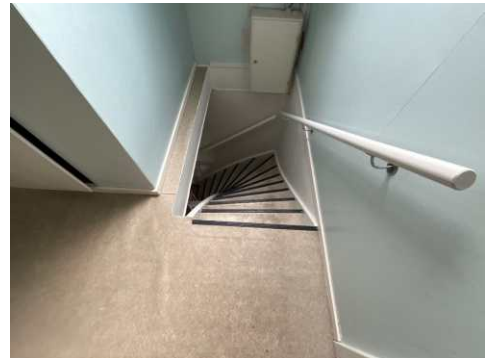
Anbefales å utbedre rekkverk, håndløpere og redusere avstand mellom trappetrinn.



Trapp fra stue til kjeller.



Trapp fra gang til loft



Det er ikke montert rekkverk i/ ved trapp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Finérdører.



Finérdører på loft.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panelvegger og malte platevegger.

Malte platehimlinger.

Baderomsplater på vegger i dusjsone.

Sokkelfliser nederst mot gulv. 70 mm opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

20 mm fall fra åpning på badet til sluk/ dusjsone.

Fall til sluk i dusjsone.

Tilnærmet flatt i nisje på bad ved wc-området.

Vurdering av avvik:

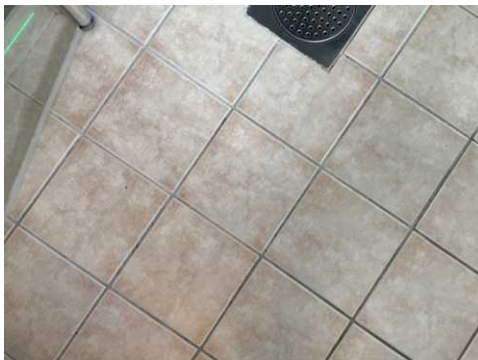
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.



Hulromslyd under fliser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Plastsluk i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap, benkeplate (knirk i plate ved trykk/ belastning på plate (til høyre).

Speil og belysning med stikkontakt, sideskap.

Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dørene.

Gulvmontert wc i nisje.

Håndvask med underskap.

Speil og belysning over vask.

Blyinnfattet åpningsvindu med lufteåpning uten deksel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men det er naturlig å oppgradere badet også, hvis boligen skal oppgraderes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekk i himling.

Tilluft gjennom lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling med pigg i trevirke i himling, kjeller under badegulv.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Betongvegger. Treskillevegg mot gang
Åpning i treskillevegg i området ved sluk.
Panelt himling som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Ikke varme i gulv.

25 mm fall fra døråpning til nedsenkning ved sluk.

Fall fra wc, vask og vaskemaskin til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Vaskerom er ikke beregnet for dagens strenge lovkrav til utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på vaskerom, montert i 2020.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse. Firmaet «Hordaland Aquateknikk as» har avviklet driften, og man får derfor ikke hentet ut dokumentasjon på arbeidet med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin/ tørketrommel, gulvmontert wc som er støttet opp med trefjøl/ kledningsbord. Gulvmontert wc.
Åpningsvindu med lufteventil.
Enkel stikkontakt.
Elektrisk ovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men det er naturlig å oppgradere vaskerommet også, hvis boligen skal oppgraderes.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant grunnet murvegger.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue.

Profilerte under/ overskap.

Laminerte benkeplater. Fuget i overganger benkeplater/ vegger.

Keramiske fliser over 3/4 deler av benkeplater.

Kjøkkenet er innredet med stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/ frys (kombiskap).

Parkett på gulv, malte platevegger.

Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Åpningsvindu med lufteventil fra 1995 (stemplet mellom glass).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringdag.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk.

Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør.

Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Vannuttak på yttervegg.



Kobberrør under kjøkkenvask



Kobberrør med plastkappe under håndvask, bad.



Røropplegg under håndvask, toalettområde på bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Røropplegg under kjøkkenvask.

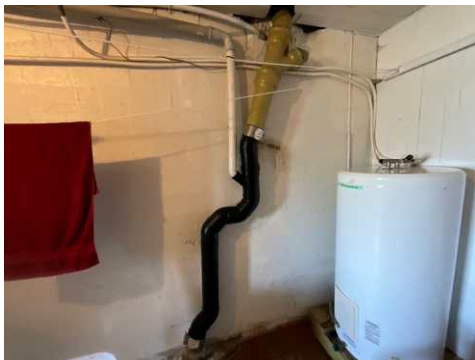
Tilstandsrapport



Rørøpplagg under håndvask, bad.



Rørøpplagg under håndvask på vaskerom.
Vasken er støttet opp med et kleddningsbord.



Bod i kjeller: Nyere plastrør koblet til gamle støpejernsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.

På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inn klima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.



Lufteluke i kjeller er rustet.



Ventilasjonsluke på kjøkken.q



Lufting i stuevinduer (høyre og venstre)



Lufteventiler på soverom.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toshiba varmpumpe i trappeløp til kjeller.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmpumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmpumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmpumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmpumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmpumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmpumpen har feil, men det kan påvirke varmpumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpeaggregat under altan.



Varmepumpe i trappeløp.

Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC Ferroterm 194 liter fra 2004.
Ca. 40 mm fall fra tanken til åpning i vegg ved slukområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap montert i trappeløp til loft.
Automatsikringer. Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Kurs for elbillader er ikke merket.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Sikringsskap i trappeløp til loft



Hovedinntak på soverom, sør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Aktuell bolig har ikke kjelleretasje, hvor hele etasjen er under terreng, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere under terreng, kan ha.

Drenerende masser rundt grunnmur og under konstruksjoner består ofte av grus, pukk eller singel med gode drenerende egenskaper. Slike masser bidrar til å lede bort vann og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur, gulvkonstruksjoner og fundamenter.

For eldre bygg er det vanlig at drenerende masser har varierende kvalitet og oppbygning sammenlignet med dagens krav og anbefalte løsninger. Mangelfull eller aldrende drenering kan over tid føre til økt fuktpåvirkning, teleproblematikk og redusert funksjonsevne i konstruksjonen.

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.

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.



Grus/ pukk fungerer som drenerende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag på deler av murene, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe (se neste punkt).

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur i området ved khellerinngang.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

78

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dype sprekker i grunnmur ved overbygget kjellerinngang



Saltutslag og sprekk i grunnmur, innside ved kjellerdør.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

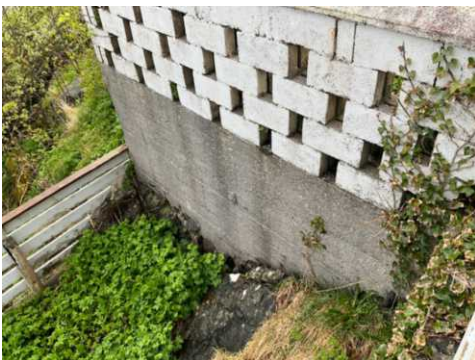
Tilstandsrapport

Forstøtningsmur i betong, med og uten naturstein.

Forstøtningsmurer inngår ikke i standardens primære vurderingsomfang etter NS 3600, men kommenteres der det observeres forhold som kan ha betydning for konstruksjonssikkerhet, stabilitet eller tilstand, herunder ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller avvik fra forventet funksjon.

Anbefales å utbedre sprekk i forstøtningsmur (ses på som løpende vedlikehold), og montere rekkverk.

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig omfang av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.



Forstøtningsmur fra byggeår: Sprekker i muren.

TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales



Kupert terreng.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Lav høyde i trapp til loft: 1,46 meter.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke montert rekkverk i trapp fra loft og ned til hovedetasje.



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

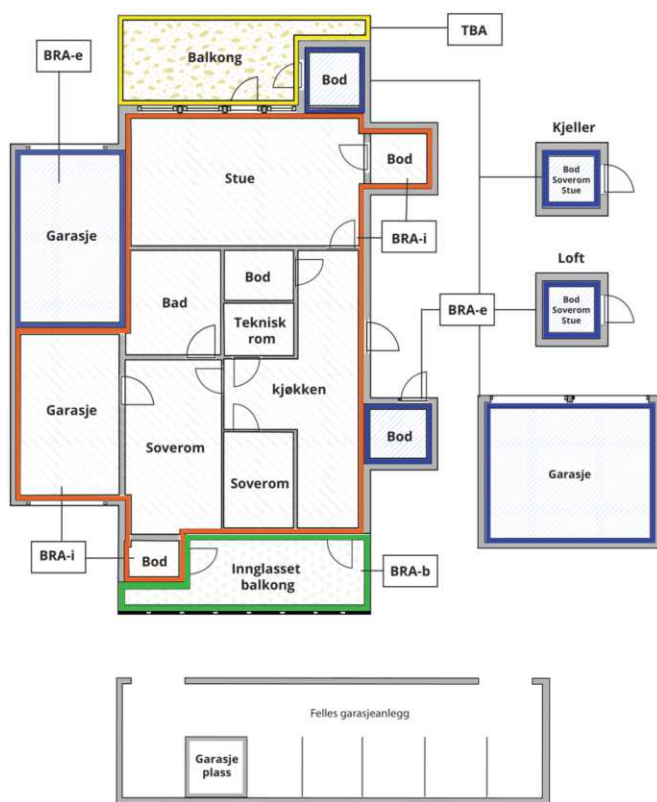
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod

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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	83			83	46
Loft	42			42	
Kjeller	66			66	
SUM	191				46
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bad, soverom, gang 2 (inkl. trappeløp), stue/kjøkken, tv-stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Kjeller	Bod, kjellerstue (inkl trappeløp), bod 2, vaskerom, bod 3, bod 4		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje

Gang: 7,14

Bad: 7,16

Soverom: 11,44

Gang 2: 7,27 (inkl. trappeløp og bod under trapp)

Stue/kjøkken: 32,55 (stue), 10,41 (kjøkken). Trappeløpet utgjør 2,04 av stuearealet

TV-stue: 6,47

Loft

Gang: 6,28

Soverom: 7,28

Soverom 2: 9,28

Soverom 3: 11,98

Soverom 4: 5,40

Kott: 1,29 (ikke målbart, ref. takstbransjens måleregler)

Kjeller

Bod: 11,41

Kjellerstue: 16,03 (inkl trappeløp)

Bod 2: 13,41

Vaskerom: 4,04

Bod 3: 3,05

Bod 4: 13,67

Altan/ terrasse: 45,63

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Viser til egenerklæringsskjema fra eier

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4633 FEDJE	168	132		0	674.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mulevegen 68

Hjemmelshaver

Storemark Steffen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fedje med sine 521 innbyggere (2025) er en liten øykommune helt ytterst i havet nordvest for Bergen, i Nordhordland (Vestland). Kommunen omfatter hovedøya Fedje og rundt 100–125 småøyene og skjær. Den er kjent for røft kystlandskap, levende kystkultur og det ikoniske Hellesøy fyr.

Helårsferge mellom Sævrøy (Austrheim) og Fedje, overfart ca. 30 min. Sambandet er pr. i dag gratis for passasjerer og biler.

Korte avstander, turstier i karrig kystterreng, kajakk/SUP og havrafting. Overnatting er mulig i fyrvokterboligen på Helligsøy fyr for en helt spesiell kystopplevelse.

Ovennevnt info. er hentet fra Wikipedia.

Aktuell adresse; Mulevegen 158 har beliggenhet noen minutters kjøring fra fergeleie.

Matbutikk ved fergeleie.

1 barnehage; Fedje barnehage.

1 skole; Fedje skole.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank på nordsiden av tomten.

Om tomten

Kupert tomt, 674,90 m². Opparbeidet med plenpartier, beplantninger/ bærbusker, forstøtningsmur, terrasse, biloppstillingsplasser.

Flaggstang på tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	
3	05.06.2026	
4	05.06.2026	
5	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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.

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:

• 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 insiden 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.)

• 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.

Forutsetninger

•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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

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](#)

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00180
Adresse	Mulevegen 68		
Postnr.	5947	Sted	FEDJE
Selgers navn	Steffen Storemark		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

04/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Brukt som fritidsbolig i seks år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

7374936

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

SS
88

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

- Det er et lite riss i en av gulvflisene på baderomsgulvet. - Vasken på vaskerommet er dårlig festet på murveggen - Hendel til varmtvann på det ene armaturet på vaskerommet (til hageslangen) er brukket.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Sluk på vaskerom byttet i 2020 av Hordaland Aquateknikk AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Det er sparklet, fuget og malt med våtromsprodukter etter våtromsnormen på eksisterende våtromsplater og tak.- Montert nye våtromsplater i dusjsone- Montert ny vask, blandebatteri og benkeplate- Montert nytt blandebatteri til dusj

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

- Nei Ja

Forklar

Hordaland Aquateknikk AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er skiftet ut. Ny støp rundt sluk. Deler av avløpsrør byttet til plastrør, samt fylt i med strøpe på avløpsrør utvendig.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Initialer selger:
SS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Deler av avløpsrør er byttet i kjeller i 2020 og det er fylt i "strømpe" videre i utvendig avløpsrør mot septiktank.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Byttet vask med armatur på badet. - Byttet armatur i dusj- Byttet armatur på kjøkkenet

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

- Nei Ja

Forklar:

Hordaland Aquateknikk AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

- Eiendommen er tilkoblet kommunal vannforsyning- Eiendommen har septiktank på nordsiden av huset

Yttertak

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

- Det er en liten lekkasje i enden av takrenne på vestsiden av huset. Det drypper litt fra rennen ved kraftig regn.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- På husets tilbygg (gang og soverom 1. eta.) er det byttet nytt tak i 2026: nytt sutak, papp, leker, takstein, isolasjon og innvendige takplater.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

To nedløpsrenner er forlenget horisontalt bort fra huset ved husets østside.

Initialer selger:

SS
90

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har faktura med forklaring av arbeidet og materialene som ble benyttet. Arbeid utført av JEB-bygg AS.

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er fyringsforbud fordi peis og pipe ikke har vært brukt på mange år, grunnet bruk av alternativer som varmpumpe, varmekabler og ovn. Feier sa at man kan bruke peis og pipe dersom man setter inn "rør i pipe"/forer den.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Beskrivelse:

- Det er en gjennomgående sprekk i grunnmur ved kjellerdør med saltutslag- Det er flere småskader på grunnmurens vestsida - Det er en lengre sprekk uten forskyvning i den ene forstøtningsmuren på eiendommen- Sprekker i betongdekket nedfor trapp ute

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det renner regnvann ned gjennom terrassegulv, og delvis inn i "betongbod" og videre ned langs veggen av boden ved vinduer Deler av terrassen har råteTre vinduer er punktertTre vinduer lar seg ikke åpne (soverom oppe, vindu spisestue, vindu kjeller)

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

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

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

- Fire vinduer er byttet på husets sør-side (PVC trelags)- Byttet kledning på husets sør-side med impregnerte materialer- Byttet bunnsvill sørsida

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse og materiale fra JEB Bygg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

- Tegn til saltutslag ved nevnte sprekk over kjellerdør/grunnmur- Tegn til fukt i rammen til vindu i kjellerstue- Fukt ved utvendig "betongbod"

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dette gjelder hage: Når det regner renner det overvann gjennom åpning i grensemur til nabo mellom hagene, jeg har gravd en midlertidig grøft "uten puk" for å lede vannet bort fra hagen.

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

Nei Ja

Forklar:

Gravingen i hagen ble utført av eier

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier lå inn gulvbelegg og fikk lagt panel på vegger. Støpsler ble trolig også lagt inn da av ukjent firma. Endring tror jeg ble utført på slutten av 1990-tallet.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:

SS
92

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er ingen kjente feil ved det elektriske anlegget. Men automatsikringene slår ut på kursen når det blir for mye belastning samtidig på en kurs. Dette kan eks forekomme når man har på vaskemaskin og oppvaskemaskin på samtidig.

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

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

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

Sikringsskap er oppgradert av tidligere eier til automatsikringer i 2017 av Risnes Elektro AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er montert nytt lys over speil på bad og det er flyttet et støpsel fra gulv til over benkeplate på kjøkken.

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

Nei Ja

Forklar:

Det står dato og bekreftelse på hvem som oppgraderte sikringsskapet i 2017, inni selve sikringsskapet. Utført av Risnes Elektro AS.

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Det ble installert varmepumpe i tidligere eiers eie.

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

Nei Ja

Forklar:

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg kjenner ikke til hvilket firma som installerte varmepumpen.

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

Nei Ja

Av hvem?:

Det ble tatt storservice og kontroll av varmepumpen i 2024 av firma Berge varmepumpe.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble utført service på varmepumpen.

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

- Huset fikk et tilbygg med yttergang og soverom i 1. eta. Dette ble utført ca. 1990.- Trapp ned til kjeller i bod ble blendet igjen og det ble etablert trapp ned til kjellerstue fra stue i 1. eta. på 90-tallet.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

- Det er bygget terrasse på sørsiden av huset i tidligere eiers eie. Vet ikke når.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:

SS
94

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Noen materialer av terrassen har råte.

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Vi så noen skjeggkre i kjeller i 2025. Vi sprayet da kjeller med Superpermetrin og har ikke sett det siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utført av Bergenhus AS (Torgeir Wiig) 05.06.2026.

Er forholdet utbedret?

- Gjerde mangler ved parkering og utvendig trapp eller har for stor avstand til bakken (TG3)- Sprekk i grunnmur over kjellerdør (TG3)- se ellers tilstandsrapport for TG2 og TG1

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse:

Bruksforbud mot å fyre i peisen

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

- Ved mye regn renner overvann inn i hagen fra åpning i mur mellom naboer. Ledet bort ved provisorisk grøft.- Ved siden av huset er det parkeringsplass. Nabo eier en av parkeringsplassene, denne har ikke vært benyttet av eier såvidt vi vet .

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset har ikke blitt malt utvendig i vårt eie og anbefales å males i år, også med tanke på ny kledning på sør side (impregnert). I den sammenheng kan det trolig forventes at noen kledningsbord bør byttes på husets vestsida.

Initialer selger:

SS
96

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 07.06.2026

Signert av Steffen Storemark

SITUASJONSKART

FEDJE
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 168/132

Målestokk: 1:1000

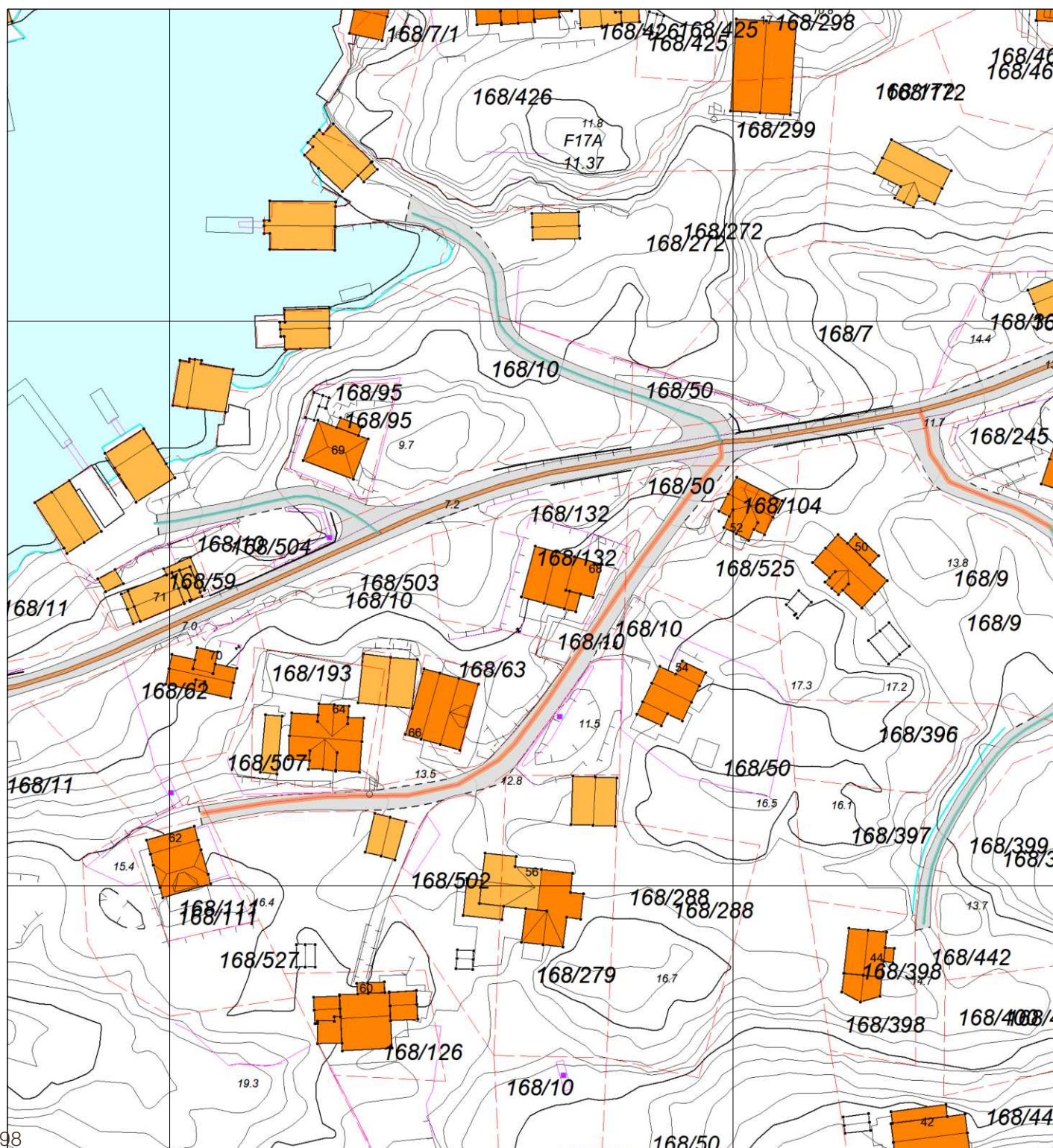
Adresse:

Dato:

11.06.2026

Saksbehandler: Rolf Raknes

Vår referanse: Kartutsnitt



Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. Produsert Fakturadato Forfallsdato
 Opprinnelig faktnr. Status omfakturering Sist purret Purrekode
 Sendt Visma Fakturadistribusjon

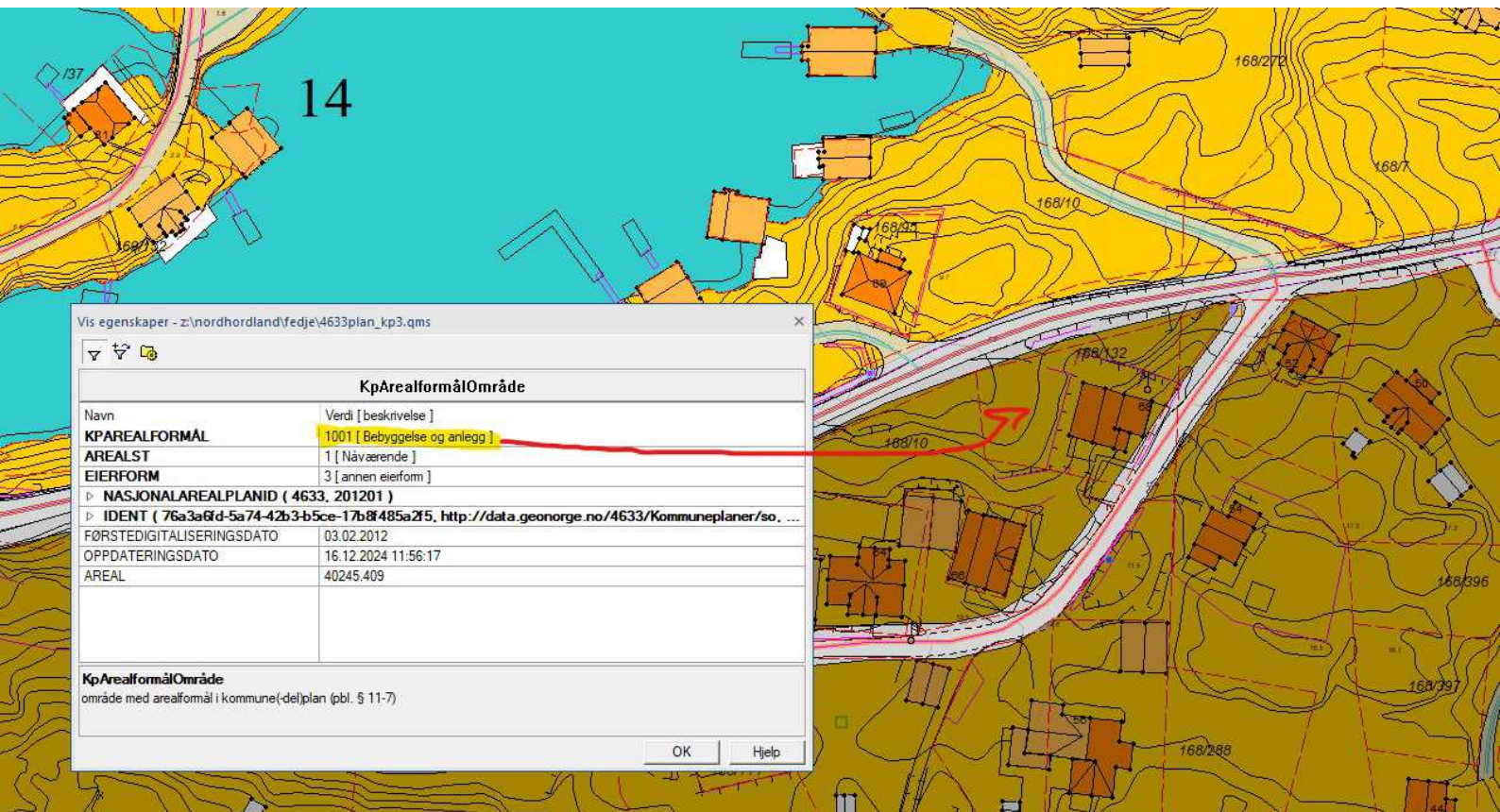
Reskontrnr. Distribusjonskanal
 Kunde Status distribusjon
 Adresse benyttet Distribusjonsdato
 Fakturatype Distribuert av
 År/termin Kjøre nr. Totalbeløp
 Gårds- og bruksnr. Fakturagebyr
 Bygningsnr. GAB Restbeløp

Faktura Økonomi
 Pgstering
 Kreditering
 Vedlegg (2)
 Distribuer
 Kopier grunnlag
 Kommunale gebyr
 Notater resk. (0)
 Tilhørende kjøring

Fakturalinjer Tilleggsinformasjon Distribusjon

Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/tillegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig bygningsnr	System	S
<input type="checkbox"/>	1011	VATN ABO.GEBYR	1.031,75	154,76	1.186,51		01.04.2026	30.06.2026		1	
<input type="checkbox"/>	1013	VATNFORB.GEBYR 150M2	776,50	116,48	892,98		01.04.2026	30.06.2026		1	
<input type="checkbox"/>	5000	FEIING	108,25	0,00	108,25		01.04.2026	30.06.2026		1	
<input type="checkbox"/>	6000	HAGEAVFALL	18,75	2,81	21,56		01.04.2026	30.06.2026		1	
			1.935,25	274,05	2.209,30						

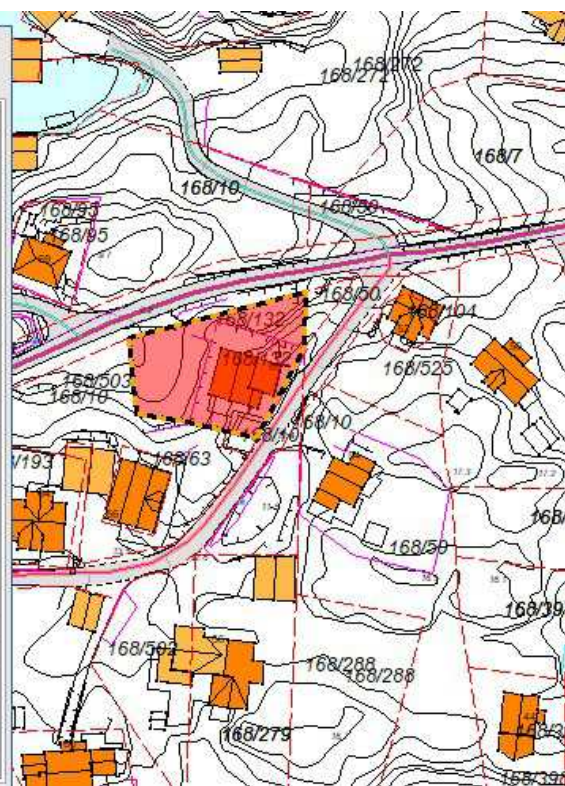


Matrikkeldata (+ Tillegg)

Aktiv eiendom Alle i utvalget

- Grunneiendom - 4633 - 168/132/0/0
 - Bygg (1-0)
 - Enebolig (111) - TB - 176544937
 - Bruksenheter (1-0)
 - B 1001 Mulevegen 68 - H0101 - 176544937
 - Adresser (1)
 - 1001 Mulevegen 68
 - Foretninger (4)
 - Tinglyste eiere (1)
 - STOREMARK STEFFEN - H - 1/1
 - Ikke tinglyste eiere
 - Eierhistorikk (2) (Tillegg)
 - Teiger (1)
 - Teig (674,9) - Hovedteig

Kommune	FEDJE
Eiendomstype	Grunneiendom (G)
Eiendom	168/132/0/0
Bruksnavn	NORLI
Etablert dato	13.04.1954
Oppdatert dato	10.09.2025
Beregnet areal	674.9
Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant (VE)
Historisk oppgitt areal	0.0
Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	Uoppgitt (U)
Tinglyst	Ja
Bestående	Ja
Nymatrikulert	Nei
Under sammenslåing	Nei
Har fester	Nei
Seksjonert	Nei
Ikke fullført oppmålingsforetning jf.§10	Nei
Frist fullføring	
Ikke fullført merking	Nei
Frist merking	
Mangel ved oppmålingskravet jf.§22	Nei
Frist retting	
Skyld	0.01



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

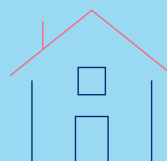
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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 eiendom (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. HVITEVARERER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

NOTATER

NOTATER

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00180

Adresse: Mulevegen 68, 5947 Fedje

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 132, Fedje kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 12.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no