



TVEITEVÅGVEGEN 130

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	44
Plantegning	57
Tekniske dokumenter	59

# VELKOMMEN TIL

## Tveitevågvegen 130

---

ASK Eiendomsmegling v/ Charlotte Kleven har gleden av å presentere Tveitevågvegen 130!

Innbydende og velholdt familiebolig med tidløse kvaliteter og moderne detaljer. Her bor man i et rolig og naturskjønt område med nærhet til alle hverdagslige fasiliteter. Nabolaget er perfekt for barnefamilien med nærhet til både skole og barnehage.

Noen høydepunkter:

- Pent opparbeidet eiendom med stort potensiale
- Godt med naturlig lysinnslipp
- Praktisk planløsning
- Stor uteplass med svært gode solforhold
- Nærhet til sjø
- Gangavstand til Tveit skole og Lykketrollet barnehage
- Nærhet til dagligvarebutikk og andre servicetilbud



*Charlotte Kleven*

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

942 13 226

charlotte@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	3 390 000
Omkostninger	85 295
Totalpris	3 475 295
Bruksareal	122 m <sup>2</sup>
BRA-i	115 m <sup>2</sup>
BRA-e	7 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1947
Tomt	102 m <sup>2</sup> eiet tomt













































































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 122,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 115,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 7,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Boligen går over tre etasjer og inneholder følgende:

Underetasje: Entré, stue, bad, vaskerom og bod

Hovedetasje: Entré, stue/kjøkken og bad

Loftsetasje: Gang og tre soverom

### Beskrivelse

I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Tveitevågvegen 130 - en innholdsrik familiebolig med skjermet beliggenhet, solrike uteplasser og kort vei til sjøen.

Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på gode planløsninger med plass til hele familien.

Velkommen inn!

I underetasjen møtes du av en romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Etasjen inneholder også kjellerstue, bad og bod.

Kjellerstuen egner seg godt som ekstra oppholdsrom og kan innredes med sofagruppe og øvrig møblement etter behov.

Badet i underetasjen er flislagt og utstyrt med servant, dusj og toalett.

I tillegg finner du en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra underetasjen leder trappen opp til hovedetasjen, som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

Entréen i hovedetasjen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen fremstår lys og innbydende med tidsriktige fargevalg og laminat på gulvene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter og kan enkelt deles inn i ulike soner. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med lyse, profilerte fronter og benkeplate i tre. Her finner du platetopp, stekeovn og kombiskap, samt rikelig med skap- og benkeplass. Ved vinduet er det tilrettelagt for en hyggelig sitteplass - perfekt for en kopp kaffe eller et rolig måltid.

Badet i hovedetasjen er flislagt og har behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Fra entréen i hovedetasjen går trappen videre opp til loftsetasjen, som inneholder gang og tre soverom.

Gangen kan med fordel innredes som loftstue eller lekesone for de minste barna.

Soverommene har godt med lysinnslipp og måler henholdsvis 5,6 m<sup>2</sup>, 6,9 m<sup>2</sup> og 9,5 m<sup>2</sup>. Rommene kan enkelt innredes etter behov - enten som soverom, gjesterom eller kontor. Det gjøres

oppmerksom på at det minste rommet ikke oppfyller dagens krav til størrelse for godkjent soverom.

Den flotte uteplassen på hele 41 m<sup>2</sup> er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Her er det god plass til flere sittegrupper og øvrig utemøblement, samtidig som de gode solforholdene og de naturskjønne omgivelsene skaper en lun og innbydende atmosfære.

#### Byggemåte

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i mur og trekonstruksjoner med utvendig pusset malt fasade og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Sperretak tekket med betongtakstein.

#### Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn  
Takstfirma: Igelkjøn Takst AS  
Dato for takst: 15.06.2026

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 bygningsakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Ventilasjon:

- TG3 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjon som gir dårligere inneklima

Våtrom 2. etasje - overflate gulv:

- TG3 settes på bakgrunn av gulvskinne i dusjhjørnet danner en sperre.

Boligen har fått følgende TG2:

Fuktsikring og drenering:

- TG2 settes på bakgrunn av dreneringen er av eldre dato og uten grunnmursplast. Løsningen har usikker gjenværende levetid, og fremtidig oppgradering må påregnes

Balkong, terrasse og plattung

- TG2 settes på bakgrunn av luftingen kunne ikke kontrolleres, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens ventilerings og fuktsikkerhet

Vinduer og dører:

- TG2 settes på bakgrunn av punkterte glass, sprukket glass og alder

Vannledninger:

- Det er manglende isolering av synlige vannrør: vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Varmesentral:

- TG2 settes grunnet manglende service på varmepumpe: ikke dokumentert service på anlegget

Varmtvannsbereder:

- TG2 settes på bakgrunn av forventet levetid nærmer seg

Våtrom 2. etasje - Overflate vegg/himling:

- TG2 settes på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon

Våtrom 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:

- TG2 settes på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon ved utførelse

Våtrom 2. etasje - Sanitærutstyr:

- Det er skader på utstyr og innredning: gulvmontert toalett ikke tilstrekkelig festet

Våtrom 2. etasje - Ventilasjon:

- TG2 settes på bakgrunn av mangel på tilluft til våtrom

Våtrom 2. etasje - Dokumentasjon:

- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Våtrom - Overflate vegg/himling

- TG2 settes på bakgrunn av riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon

Våtrom - Overflate gulv

- TG2 settes på bakgrunn av "bom" i flis, riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

- TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran

Våtrom - Dokumentasjon

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet. TG2 settes på bakgrunn av dette

Bygningsdeler med vurdering Ikke undersøkt:

- Våtrom: 2 etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Hulltaking er

ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg. Det er ikke registret tegn til fukt

- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg. Det er ikke registret tegn til fukt

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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

- Litt kjellerluft på bad i underetasje. Utbedret nylig med elektrisk vifte med fuktsensor

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Ja, kun av faglært

- Bad i underetasje ble bygget i 2016 (egeninnsats av daværende eier som var faglært)

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

- Ja, kun av faglært. Varmekabler i gulv lagt ved utførelse av nytt bad i 2016

- Arbeid utført av tidligere eier som var faglært

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

- Et av glassene i 2 lags vindu i stue har en sprekk

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

- Ja, kun av ufaglært (egeninnsats). Fjernet fliser på terrasse/platting rundt huset og erstattet med Elaproof vanntett overflate belegg.

Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnslag/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Bod i kjeller har hatt høy luftfuktighet da rommet ligger under yttertrapp. Dette løses fint med liten avfukter

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.?

- Huset ble totalrenovert i 2013. Bad i kjeller ble bygget i 2016. Ny kledning, nytt tak og nytt interiør fra 2013. Rør i rør system lagt opp i 2013 og nytt el anlegg fra 2013

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?

- Deler av uteplassen ligger på naboens tomt. Muntlig avtale om at gjerdets plassering kan stå oppført slik det gjør i dag. Septikkanlegg i nærmiljøet

### **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.

### **Tomten**

102,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Det er ikke parkering på egen tomt. Muntlig avtale om parkering av én bil på naboens tomt, men kan ikke garanteres i fremtiden.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer 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.

### **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 et veletablert og barnevennlig nabolag finner du

Tveitevågvegen 130. Beliggenheten gir deg kort vei til det du måtte behøve av servicetilbud i hverdagen, gode solforhold og nærhet til sjø.

Hverdagshandelen tar du på Ravnanger senter som ligger fem minutter unna med bil. Skulle du ha behov for et større handel- og servicetilbud kan du ta turen til Thon Vestkanten Storsenter som ligger en kjøretur unna boligen. Her finner du blant annet apotek, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol, ulike spisesteder, treningssenter og en rekke helsetjenester.

Boligen har god tilgang til kollektivtransport som gir forbindelser til resten av øyen og Bergen. Fra nærliggende bussholdeplasser går det bussforbindelser mot blant annet Klepppesto terminal, som er Askøys viktigste kollektivknutepunkt. Herfra er det hyppige bussavganger videre til Bergen sentrum og øvrige deler av Bergensregionen.

Området egner seg svært godt for barnefamilier da det er barnehage og lekeplasser i nærområdet. Fra boligen er det få minutter med bil til Tveit skole eller Ravnanger ungdomsskole. For de eldste barna er det ca. 16 minutter med bil til Askøy videregående skole eller Hop videregående skole.

Fra boligen har du mange flotte turmuligheter i nærområdet. Området byr på variert natur med skogsstier, fjelltopper og vakre utsiktspunkter som passer både for korte ettermiddagsturer og lengre dagsturer. En av de mest populære turene er til Dronningen, som gir flott utsikt over Hjeltefjorden og øyene utenfor Askøy. For dem som ønsker en litt lengre tur, er Kolbeinsvarden er svært godt alternativ. Dette er Askøys høyeste topp på 231 meter over havet. På toppen får man panoramautsikt over Askøy, Bergen, Sotra og Nordhordaland.

### **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 ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Økonomi**

#### **Andre løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 14 439 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, slam og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **Norgespris**

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 008 733,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 034 931,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator.

Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

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.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 84 750,00

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00

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 3 493 740,-. 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. Megler 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 eventuelle ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Det er usikkert om de to minste soverommene er under størrelseskravet for et godkjent soverom. Rommene er medregnet i antall soverom i annonsen etter dagens bruk, men det er usikkert om rommene vil bli godkjent som soverom uten å utvide arealet. Standard minimumskrav for et soverom er 15 kubikk, men kan også avhenge av lysinnslipp etc.

Megler har kontrollert eiendommens grenser og gjør oppmerksom på at deler av dagens uteplass

ligger innenfor naboeiendommens grunn. Det er per i dag ikke kjent at nabo har fremsatt innsigelser til dette forholdet, og tilgjengelig kartgrunnlag indikerer at uteplassen har vært plassert slik over en lengre periode. Det foreligger imidlertid ingen skriftlig avtale eller tinglyst rettighet som regulerer plasseringen. Kjøper gjøres derfor oppmerksom på at nabo eller offentlig myndighet i ytterste konsekvens kan kreve at uteplassen flyttes eller tilpasses de oppmålte eiendomsgrensene. Kjøper overtar eiendommen med den risiko og det ansvar som følger av dette forholdet.

### Regulering

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Kommuneplan:

Id: 9001

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.12.2012

Delareal: 102 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommundelplaner:

Id: 9002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status: Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

### Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger og privat septiktank. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen, og for septiktank.

Vedlikehold og tømning av septiktanken utføres av Norva24. Det gjøres oppmerksom på at septiktanken er plassert på naboeiendommen.

### 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. 1573, tgl. 29.03.1947 - Bestemmelse om kloakkledn  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2717, tgl. 03.06.1947 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om kloakkledning

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

Det er ikke odell eller konsesjon for denne eiendommen.

## Om oppdraget

### Eiendommen

Tveitevågvegen 130  
17/68/0/0 i Askøy

Type bolig: Enebolig

### Selger

Karianne Fredriksen

### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00193  
Ansvarlig megler: Charlotte Kleven  
+47 94 21 32 26  
charlotte@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.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

### Om salgsoppgaven

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

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det

tilstandsrapport, egenerklærings skjema 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 med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

### 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 overtagelse 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 overtagelse. 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 bygningssakkyndig 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.askeieendomsmegling.no](http://www.askeieendomsmegling.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 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 53 850 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00

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 15.06.2026

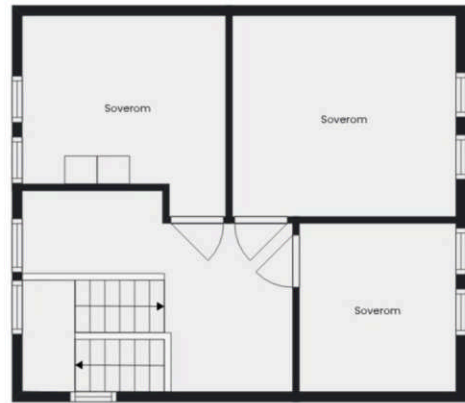
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

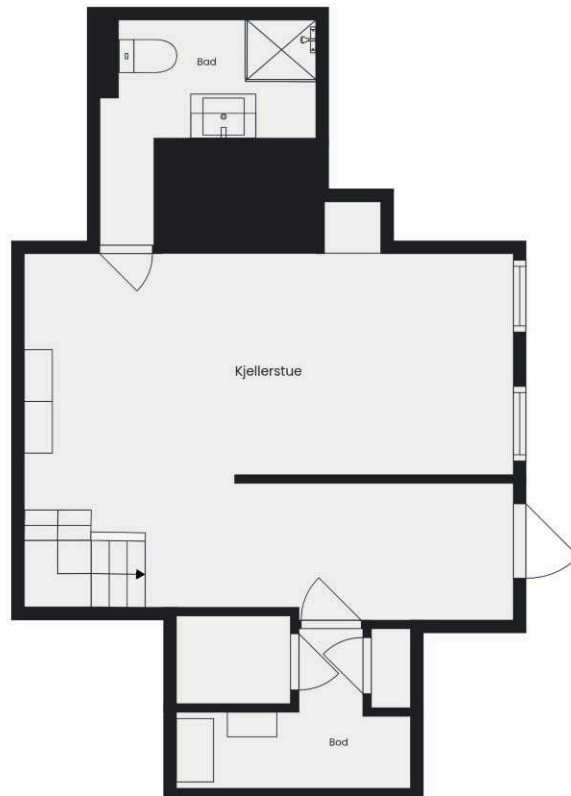
---



2. Etasje



3. Etasje



# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Tveitevågvegen 130 - Nabolaget Tveit/Kollevåg - vurdert av 125 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tveit skole Linje 495	13 min	1.2 km
Ravnanger terminal Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	4 min	2.8 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	18 min	11.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min	24.1 km
Bergen Flesland	32 min	

## Skoler

Tveit skole (1-7 kl.) 308 elever, 16 klasser	16 min	1.4 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 23 klasser	6 min	3.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	16 min	10.1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	17 min	11.6 km

«Koselig på Tveit :-))»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

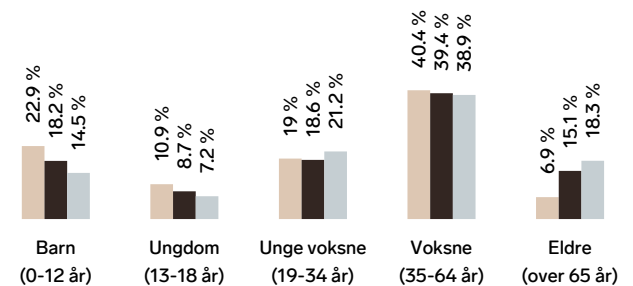
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveit/Kollevåg	2 315	807
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lykketrollet Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	12 min	1.1 km
Tveit barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min	1.2 km
Ravnanger barnehage (0-5 år) 35 barn	5 min	3.2 km

## Dagligvare

Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	4 min	2.8 km
Joker Hanøy	9 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



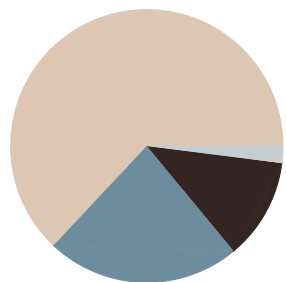
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

	Tveit skole Aktivitetshall, fotball	15 min	1.3 km
	Askøy Forum Aktivitetshall, friidrett	5 min	3.1 km
	Pro Padel Askøy	10 min	
	Storebotn Gym	11 min	

## Boligmasse



63% enebolig  
12% rekkehus  
2% blokk  
23% annet

«Nye hus og unge folk i samme situasjon som oss. Masse barn.»

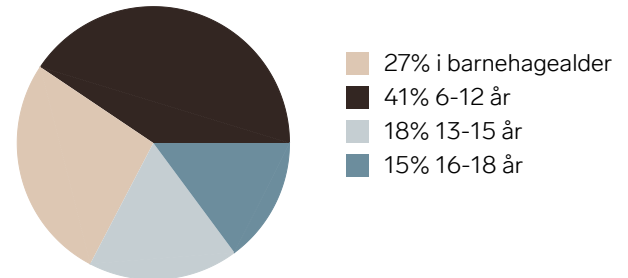
Sitat fra en lokalkjent



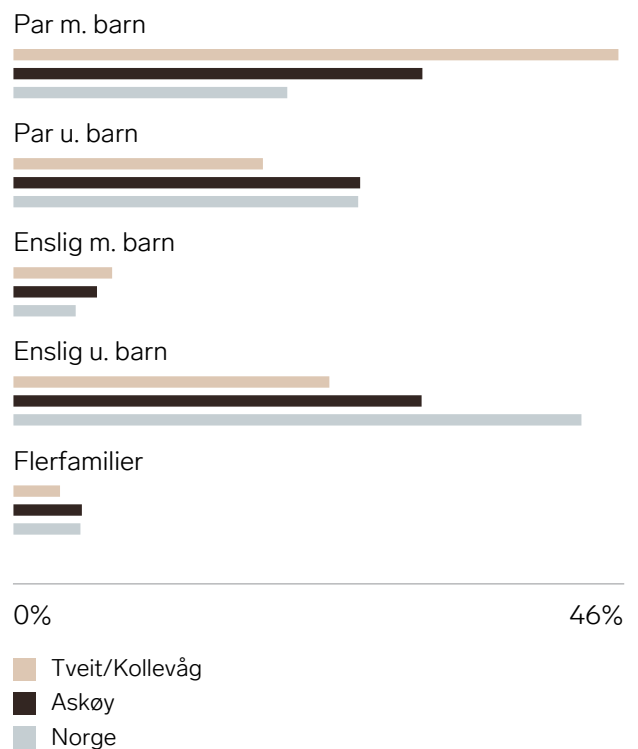
## Varer/Tjenester

	Ravnanger Senter	5 min
	Ravnanger Apotek	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

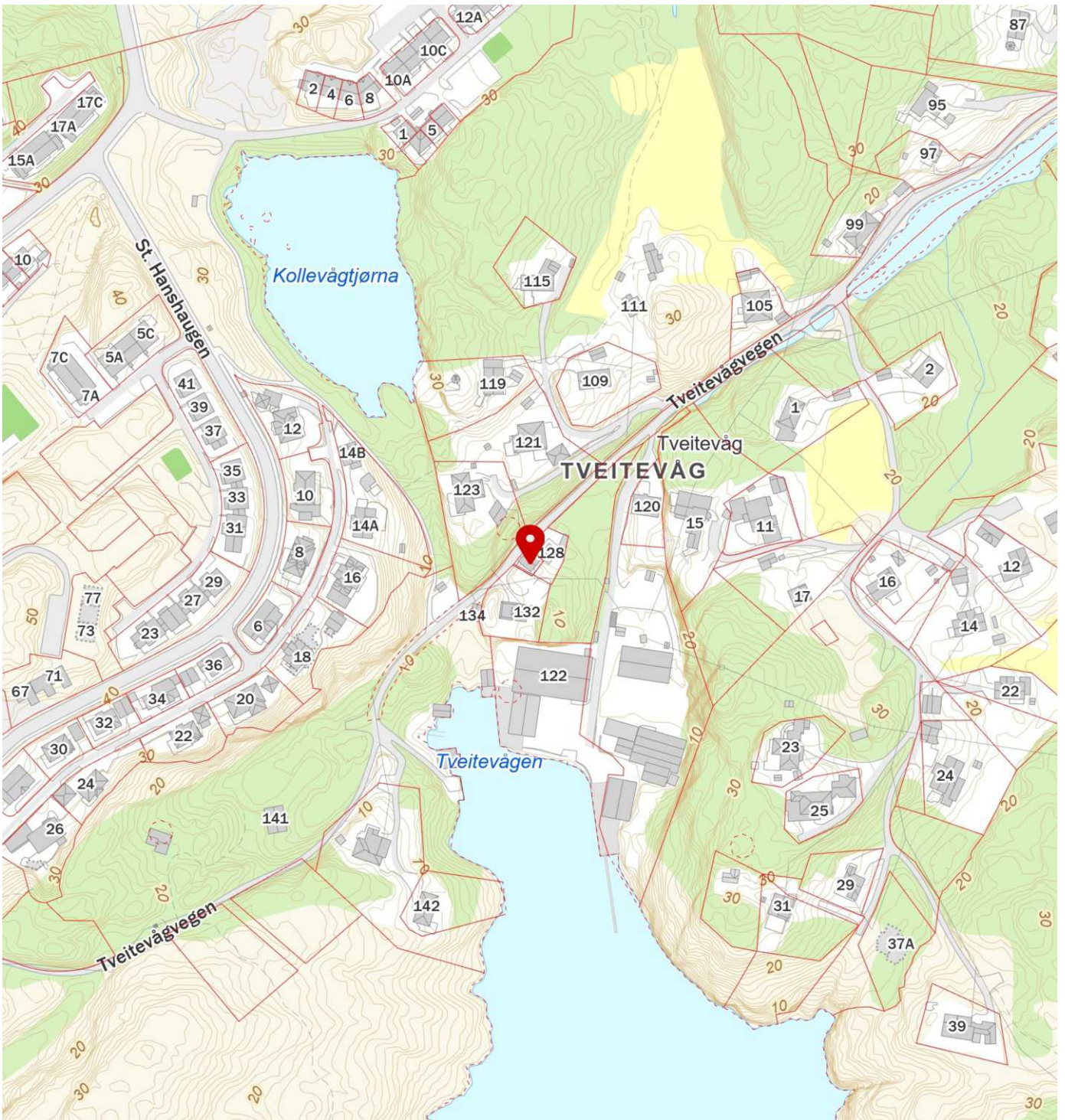


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Tveitevågvegen 130

# 5310 HAUGLANDSHELLA

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 122 m<sup>2</sup>

BRA-i: 115 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)

## Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Elektrisk anlegg

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	TG3 settes på bakgrunn av naturlig ventilasjon som gir dårligere inneklime
Våtrom: 2 etasje - Overflate gulv	TG3 settes på bakgrunn av gulvskinne i dusjhjørnet danner en sperre

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	TG2 -settes på bakgrunn av dreneringen er av eldre dato og uten grunnmursplast. Løsningen har usikker gjenværende levetid, og fremtidig oppgradering må påregnes.
Balkong, terrasse, platting	TG2 settes på bakgrunn av luftingen kunne ikke kontrolleres, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens ventilering og fuktsikkerhet
Vinduer og dører	TG2 settes på bakgrunn av punkterte glass, sprukket glass og alder
Vannledninger	- Det er manglende isolering av synlige vannrør: vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost
Varmesentral	TG2 - Det er manglende service på varmepumpe: ikke dokumentert service på anlegget
Varmtvannsbereder	TG2 settes på bakgrunn av forventet levetid nærmer seg
Våtrom: 2 etasje - Overflate vegg/himling	TG2 settes på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon
Våtrom: 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon ved utførelse
Våtrom: 2 etasje - Sanitærutstyr	- Det er skader på utstyr og innredning: gulvmontert toalett ikke tilstrekkelig festet
Våtrom: 2 etasje - Ventilasjon	TG2 settes på bakgrunn av mangel på tilluft til våtrom
Våtrom: 2 etasje - Dokumentasjon	- Det er manglende fremlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate vegg/himling	TG2 settes på bakgrunn av riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon
Våtrom - Overflate gulv	TG2 settes på bakgrunn av "bom" i flis, riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran
Våtrom - Dokumentasjon	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet. TG2 settes på bakgrunn av dette

## Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: 2 etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg. Det er ikke registret tegn til fukt
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg. Det er ikke registret tegn til fukt

## Boligen har åpenbare ulovligheter

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, det stilles spørsmål til våtrom og bod i underetasjen om de er godkjente.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

## Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til håndløpere, det skal være håndløpere på begge sider

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

## Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Deler av rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

## Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.6.2026**

Rapportdato  
**15.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Karianne Fredriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Signert - 14.06.2026

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Martin Igelkjøn**

Telefon: **90710421**

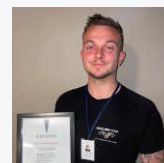
Firma: **Igelkjøn Takst AS**

Epost: **Martin@igelkjontakst.no**

Tittel:

Adresse: **Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**



#### Om bygningsakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.

Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.

Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Tveitevågvegen 130, 5310 Hauglandshella**

Kommunenr: **4627**

Gårdsnr: **17**

Bruksnr: **68**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1947 - Kilde - Propcloud**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i mur og trekonstruksjoner med utvendig pusset malt fasade og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Sperretak tekket med betongtakstein.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Badet underetasjen ble oppgradert	Nei
2013	Underetasjen ble pusset opp	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	41 Romfordeling: - Entré/gang (5,38m <sup>2</sup> ) - Stue (20,16m <sup>2</sup> ) - Bad (4,54m <sup>2</sup> ) - Vaskerom(3,96m <sup>2</sup> )  - Tak høyde stue: 2,25m	7 Romfordeling: - Bod (6,65m <sup>2</sup> )	0	0
2. etasje	40	40 Romfordeling: - Entré/gang (6,85m <sup>2</sup> ) - Stue/kjøkken (26,94m <sup>2</sup> ) - Bad (4,64m <sup>2</sup> )  - Tak høyde stue: 2,37m	0	0	41
3. etasje	34	34 Romfordeling: - Gang (11,16m <sup>2</sup> ) - Soverom 1 (5,63m <sup>2</sup> ) - Soverom 2 (9,58m <sup>2</sup> ) - Soverom 3 (6,97m <sup>2</sup> )	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>122</b>	<b>115</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	39	34	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>5</b>

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggt tekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

#### Konsekvens

TG-2

Dreneringsløsningen er av eldre dato, og det er ikke registrert grunnmursplast eller tilsvarende fuktsikring mot grunnmur. Dette var ikke en vanlig utførelse på oppføringstidspunktet. Eldre dreneringssystemer har begrenset forventet levetid, og uten utvendig fuktsikring må det påregnes økt risiko for fuktinntrengning og fuktbelastning mot grunnmuren over tid. Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til fuktutvikling, og fremtidig oppgradering av drenering og grunnmursfuktsikring må påregnes.

TG2 -settes på bakgrunn av dreneringen er av eldre dato og uten grunnmursplast. Løsningen har usikker gjenværende levetid, og fremtidig oppgradering må påregnes.

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur Grunnmur med underetasje

Type byggegrunn Pukk/stein

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? Nei

#### Konsekvens

TG-1

Det er ikke registrert noen vesentlig avvik ved befarig

### 6.3 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? Nei

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? Nei

#### Konsekvens

TG-1

Det ble ikke registrert noe avvik

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2013	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. (under trapp)	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Angi måleresultater av fuktmåling	
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved utførte fuktmålinger	
Er det tegn på riss/sprekker/setningsskader?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik	

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Deler av terrasse er over vaskerom og bad i 1 etasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler ble oppgradert i 2012	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ukjent
Er konstruksjon over innvendige rom utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollert
Lufting av konstruksjonen kunne ikke verifiseres ved befaringen.	

Luftingen kunne ikke kontrolleres, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt løsning. Dette gir usikkerhet om konstruksjonens ventilering og fuktsikkerhet, og dermed risiko for skjult kondens- og fuktproblematikk.

TG2 settes på bakgrunn av dette

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll og utbedring av membran, beslag og overganger.

## 6.6 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 1989 og 2007

Er det påvist punkterte glass?

Ja

#### Observerte avvik:

- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Ja

#### Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

### Konsekvens

Det er registrert punkterte isolerglassruter (3 stk eller færre).  
Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende levetid.

Punkterte isolerglassruter har mistet forseglingen mellom glasslagene, noe som medfører redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Dette vil ofte fremstå som kondens eller slørdannelse mellom glassene.

Isolerglassruter eldre enn 35 år har nådd eller overskredet forventet levetid. Det må påregnes økt risiko for redusert tetthet, punktering av flere ruter og svekket isolasjonsevne. Utskifting av punkterte ruter og gradvis fornyelse av eldre isolerglass bør påregnes.

TG2 settes på bakgrunn av punkterte glass, sprukket glass og alder

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning, Pusset fasade
Pusset fasade på grunnmur og 1 etg, liggende trekledning på 2-3 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 2012	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	Nei
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert noe avvik ved kledning, anbefaler på generelt grunnlag å male fasade.	

Type	Plast
Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Takform	Skråtak
Type konstruksjon	Innredet loft
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele bolig ble pusset opp i 2013 av tidligere eier	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkevende insekter?

Nei

Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

## 6.10 Takteking

TG-1

Takform

Saltak

Type teking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking byttet i 2008

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?

Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

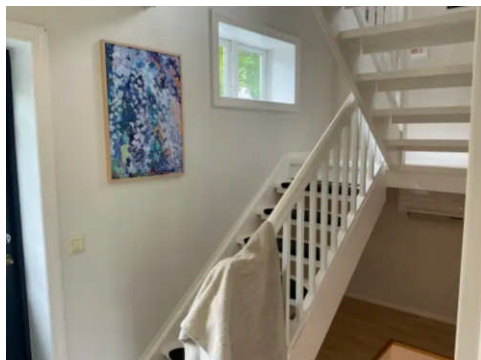
Nei

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?

Nei

## 6.11 Innvendig trapp

TG-1



Type trapp (materiale/konstruksjon)

Åpen tretrapp

Åpen tretrapp med teppe i trinn

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

**Konsekvens**

TG-1

Det er ikke registrert noe avvik

## 6.12 Kjøkken

TG-1

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Kombiskap

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Ingen avvik registreres.

Kjøkkenet er ifra 2013

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

#### Konsekvens overflater og innredning

TG-1

Det er ikke registrert noe avvik på kjøkkeninnredning

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Konsekvens avtrekk

TG-1

Det er ikke registrert noe avvik på ventiator

## 6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, det stilles spørsmål til våtrom og bod i underetasjen om de er godkjente.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	<b>Ikke kontrollert</b>
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	<b>Nei</b>
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	<b>Ja</b>
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til håndløpere, det skal være håndløpere på begge sider	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	<b>Ja</b>
Deler av rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	<b>Nei</b>
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	<b>Nei</b>
Er det krav til snøfanger?	<b>Ja</b>
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	<b>Ja</b>
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.	
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.	
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	<b>Nei</b>

## 6.14 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	<b>Plast</b>
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	<b>Ja</b>
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013	

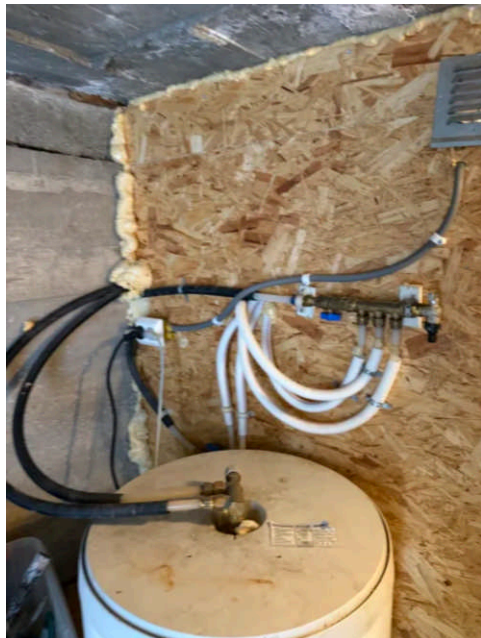
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-1</b>
Avløpsrør vurderes å være i forventet stand sett opp mot alder og utførelse. Ingen synlige feil eller mangler ble observert	

## 6.15 Vannledninger

TG-2



Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2013 og 2016 i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken	
Er det montert fordelerskap?	Nei
Vannrør og fordelerrør er plassert i en plassbygd kasse med inspeksjonsmulighet. I tillegg er det etablert en separat vanninstallasjon med egen fordelerenhet i utvendig bod.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
<b>Observerte avvik:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost</li> </ul>	
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei



## Konsekvens

TG-2

Vannrør og fordelerrør er plassert i en plassbygd kasse med inspeksjonsmulighet. I tillegg er det etablert en separat vanninstallasjon med egen fordelerenhet i utvendig bod. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre vesentlige avvik

Fordelerenheten er plassert i utvendig bod. Installasjoner i kalde rom kan være mer utsatt for frostpåvirkning ved lave temperaturer dersom rommet ikke er tilstrekkelig frostbeskyttet. Det ble ikke registrert synlige tegn til frost- eller lekkasjeskader ved befaringsstidspunktet

TG2 settes på bakgrunn av deler er plassert i kald bod.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.16 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2013 i følge selger	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Konsekvens</b>	
Det ble ikke observert noen tydelige feil eller mangler ved befaring	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

**6.17 Varmesentral****TG-2**

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
<b>Observerte avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ikke dokumentert service på anlegget</li></ul>	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpen?	Nei
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke framlagt service på varmpumpen, TG2 settes på bakgrunn av dette	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å ta en service på varmpumpe	

**6.18 Varmtvannsbereder****TG-2**



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2007
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fukt skjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Bereder er 19 år	
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-2</b>
<p>Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. Det er ikke registrert noe avvik på bereder. TG2 settes på bakgrunn av forventet levetid nærmer seg</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.</p>	

## 6.19 Ventilasjon

TG-3

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Konsekvens</b>	<b>TG-3</b>
<p>Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig innelima og kondensproblemer. TG3 settes på bakgrunn av dette</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.</p>	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.20 Våtrom: 2 etasje

TG-3



#### Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er nytt i 2008 i følge tidligere prospekt

#### Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Ja

#### Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

#### Konsekvens overflate vegg/himling

TG-2

- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flisfuger  
Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger og flisearbeid

Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik på våtrommets overflater ved befaring. TG 2 er satt på bakgrunn av våtrommets alder, da konstruksjonen nærmer seg forventet teknisk levetid. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av membran og øvrige fuktsikrede konstruksjoner. Risikoen for skjulte feil og skader vurderes derfor som forhøyet sammenlignet med nyere våtrom.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av usikkerhet knyttet til forholdets videre utvikling anbefales våtrommet holdt under jevnlig observasjon og kontroll for å avdekke eventuell fukt- eller skadeutvikling over tid.

#### Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Ja

#### Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Ja

**Observerte avvik:**

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

**Konsekvens overflate gulv**

**TG-3**

- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis, riss/sprekker i flisfuger
  - Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
- Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger og flisearbeid

Gulvskinne danner en sperre mot evt lekkasje, som gjør at det er fare for lekkasjevann vil trekke ut av våtrom. TG3 settes på bakgrunn av dette

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å lage åpninger under dusj skinne slik evt lekkasjevann når sluk

**Kostnadsestimat**

**Under 20 000**

### Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt

Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Konsekvens membran, tettesjikt og sluk**

**TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

TG2 settes på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon ved utførelse

### Sanitærutstyr

Type utstyr

Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett, Annet

Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

**Observerte avvik:**

- Gulvmontert toalett ikke tilstrekkelig festet

**Beskrivelse:**

Gulvmontert toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv, anbefaler å feste tilstrekkelig

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Konsekvens sanitærutstyr

TG-2

TG2 settes på bakgrunn av toalettet er ikke skikkelig festet, mulig å bevege litt på

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å feste toalett tilstrekkelig

### Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

#### Konsekvens ventilasjon

TG-2

Det er ikke montert tilluft til våtrom, TG2 settes på bakgrunn av dette

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere tilluft på våtrom

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Det er ikke utført hulltaking da dette er mot ytterveggen av bolig, ingen andre vegger er relevante for denne kontrollen

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

#### Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-IU

Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg.

Det er ikke registret tegn til fukt

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

#### Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

#### Beskrivelse:

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

#### Konsekvens dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet. TG2 settes på bakgrunn av dette

## Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom er oppgradert i 2015 i følge tidligere salgsoppgave

## Overflate vegg/himling

Overflate vegg Flis, Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? Ja

## Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

## Konsekvens overflate vegg/himling

TG-2

- Det er registrert riss, sprekker i fuger.  
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.  
Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger og flisearbeid

TG2 settes på bakgrunn av riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon

## Overflate gulv

Overflate gulv Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? Ja

## Observerte avvik:

- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? Nei

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? Nei

- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: bom (hulrom) under flis, riss/sprekker i flisfuger

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det er registrert ufagmessig utførelse på fuger og flisearbeid

TG2 settes på bakgrunn av "bom" i flis, riss/sprekker i flisefug og mangel på dokumentasjon

## Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## Konsekvens membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at gulvet er utført med membran eller annen tilfredsstillende fuktsikring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og fuktsikkerhet. På bakgrunn av dette er forholdet vurdert til TG2.

## Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

## Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg. Det er ikke registret tegn til fukt	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

#### Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-IU

Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilstøtende konstruksjoner grenser mot yttervegg eller betong vegg.  
Det er ikke registret tegn til fukt

#### Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

##### Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

#### Konsekvens dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet. TG2 settes på bakgrunn av dette

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00193
Adresse	Tveitevågvegen 130		
Postnr.	5310	Sted	HAUGLANDSHELLA
Selgers navn	Karianne Fredriksen		

### 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?

2016

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dnb

##### Polise/avtalenr.:

21775108

### Våtrom

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**Beskrivelse:**

Litt kjellerlukt på bad i underetasje. Utbedret nylig med elektrisk vifte med fuktsensor

**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:**

Bad i underetasje ble bygget i 2016 (egeninnsats av daværende eier som var faglært).

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

- Nei  Ja

**Forklar**

Arbeid utført av tidligere eier

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Arbeid utført av tidligere eier

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Arbeid utført av tidligere eier

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

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

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

Varmekabler i gulv lagt ved utførelse av nytt bad i 2016.

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

- Nei  Ja

**Forklar:**

Arbeid utført av tidligere eier som var faglært

Initialer selger:

K F  
90

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

Beskrivelse:

Et av glassene i 2 lags vindu i stue har en sprekk

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

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

Initialer selger:  
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært  
og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Fjernet fliser på terrasse/platting rundt huset og erstattet med Elaproof vanntett overflate belegg.

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

Nei  Ja

**Forklar:**

Egeninnsats

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Bod i kjeller har hatt høy luftfuktighet da rommet ligger under yttertrapp. Dette løses fint med liten avfukter.

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

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

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

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Huset ble totalrenovert i 2013. Bad i kjeller ble bygget i 2016. Ny kledning, nytt tak og nytt interiør fra 2013. Rør i rør system lagt opp i 2013 og nytt el anlegg fra 2013.

**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

Initialer selger:

K F  
92

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Oljetank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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

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:

Initialer selger:

K F  
94

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Deler av uteplassen ligger på naboens tomt. Muntlig avtale om at gjerdets plassering kan stå oppført slik det gjør i dag. Septikkanlegg i nærmiljøet.

Initialer selger:  
K F

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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 14.06.2026

Signert av *Karianne Fredriksen*



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 08.06.2026

## Planopplysninger

EM §6-7      Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt      Kilde: Askøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	4627	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	68	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tveitevågvegen 130, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 102 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> _

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9002 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

---

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

---

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)









Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

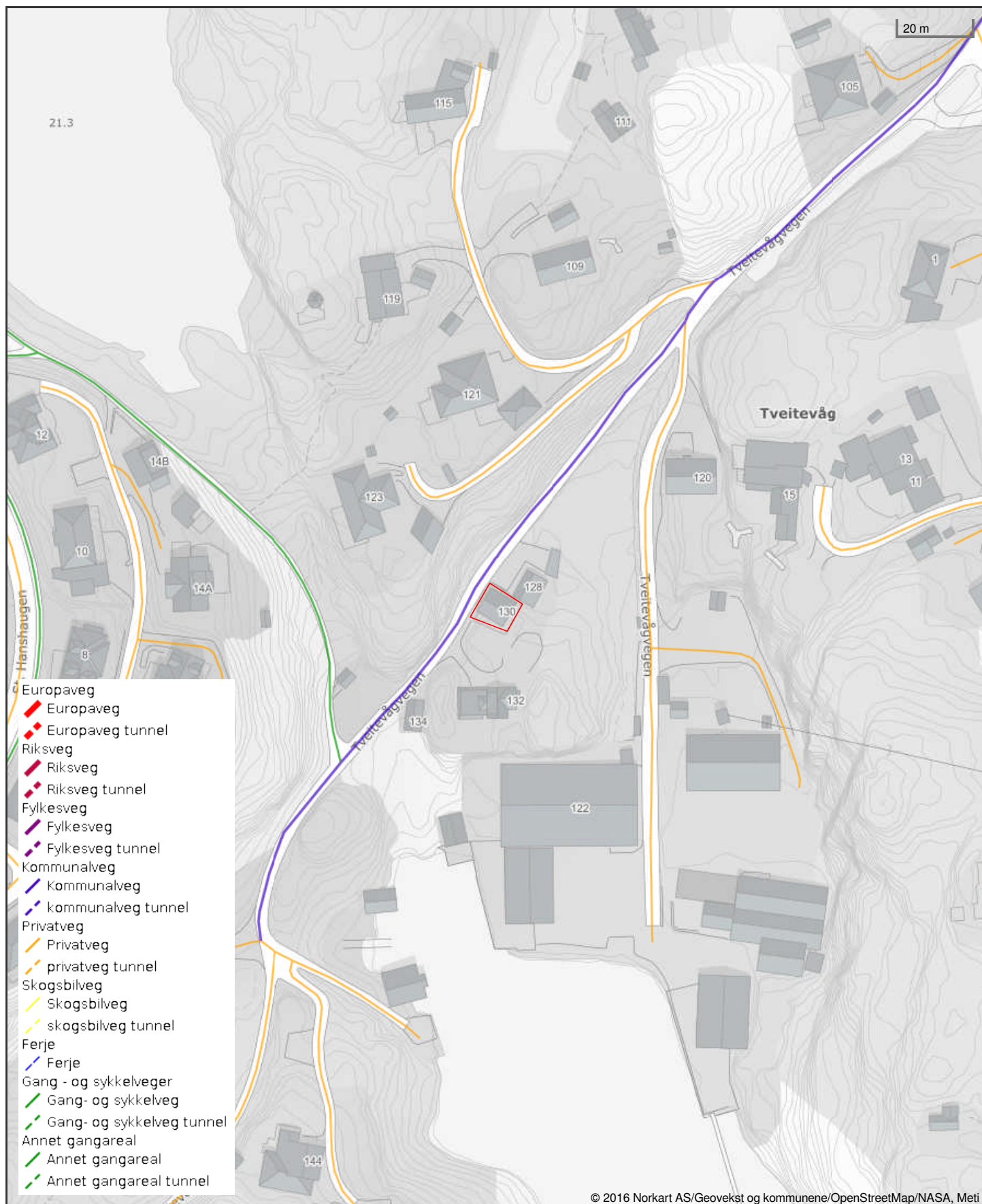
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



# Vegstatuskart for eiendom 4627 - 17/68//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Adresse

**Tveitevågvegen 130, 5310 HAUGLANDSHELLA**

Dato for energimerking

**15.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-312145**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**175737472**

Gårdsnummer

**17**

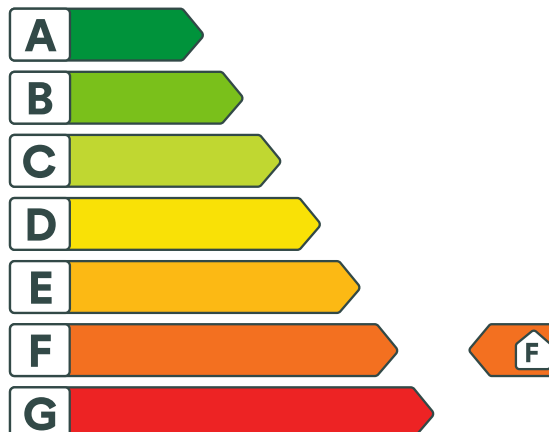
Bruksnummer

**68**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1890**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**115,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**115,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**382,49 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**356,65 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**41 014 kWh**



## Tveitevågvegen 130, 5310 HAUGLANDSHELLA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

# 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.

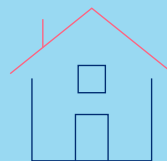
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene 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 salgssoppgaven 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 salgssoppgaven 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 tilfredsstillende 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. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

# 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: 8-26-00193

Adresse: Tveitevågvegen 130, 5310 Hauglandshella

Betegnelse: Gnr. 17, Bnr. 68, Askøy 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 15.06.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://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](http://www.askeiendomsmegling.no)