PROAKTIV



VÅGSLIEN 42



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

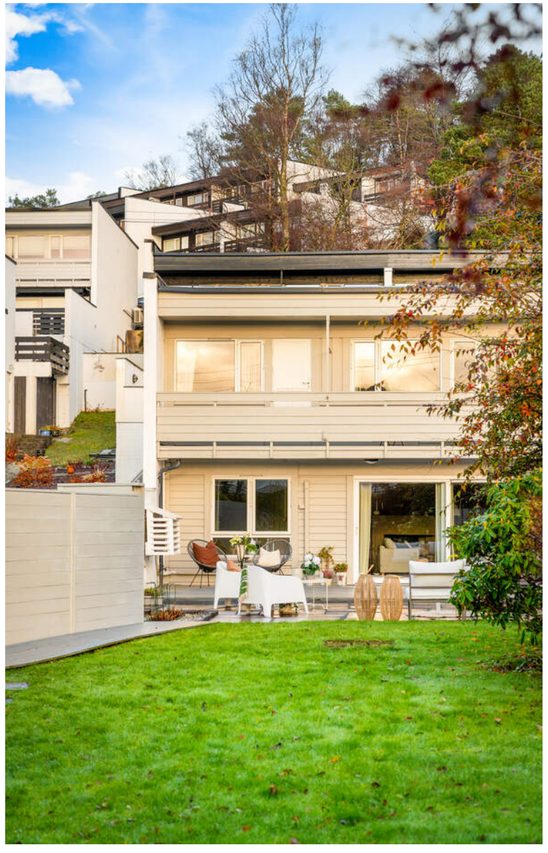
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VÅGSLIEN 42

Nydelig enderekkehus med oppusset standard, skjermet hage, sol fra formiddag til kveld & parkering til flere biler

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vågslien 42, 5113 TERTNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 186, bnr. 1229, i Bergen kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 162.240,-

Totalpris: 5.852.240,-

Kommunale avgifter: 21.536,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 3/2

BRA: 162 m²

Garasje/Parkering: Det er parkeringsplass til 3-4 biler på egen eiendom i tillegg til garasje ved garasjeanlegget lenger ned i veien forbi huset. Det er ikke montert el-bil lader.

Tomt: 404 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

BRA-i: 145 m²

Etasje: 2

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

44 Kjerneinformasjon

49 Vedlegg

75 Egenerklæring

83 Basiskart

88 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.

Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



VÅGSLIEN

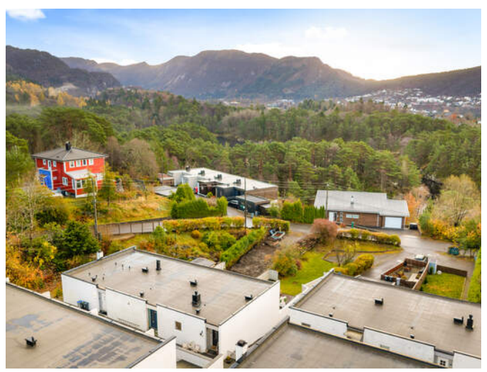
Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Tertnes*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Vågslien 42 ligger i et etablert boligområde på Tertnes, med nærhet til sjøen ved Åstveitvågen, grønne turområder og tilbudene man trenger i hverdagen. Her bor du med både dagligvarebutikk, kollektivtransport og skoler i nærområdet, samtidig som Åsanes brede utvalg av butikker og servicetilbud er lett tilgjengelig.

De daglige innkjøpene kan gjøres hos Kiwi Tertnes, som ligger en kort spasertur eller anslagsvis 2–3 minutters kjøring fra boligen. For større handler er det omtrent 5–7 minutter med bil til Åsane Storsenter og rundt 7–10 minutter til Horisont. Her finner du et variert utvalg av butikker, spisesteder, apotek og andre servicetilbud. I Åsane ligger også IKEA og flere større varehus, slik at det meste kan ordnes uten å måtte ta turen til Bergen sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

Haukedalsvegen Linje 30, 39	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 12.1 km
Bergen Flesland	28 min

DAGLIGVARE

Kiwi Tertnes PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Haukedalen	19 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	6 min
Apotek 1 Arken	6 min

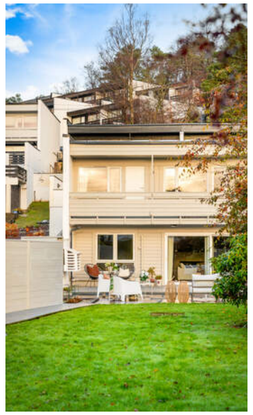
SPORT

Åstveit stadion Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	12 min 0.9 km
Tertnes skole kunstgress Fotball	12 min 1 km
MOVA Åsane	4 min
MOVA Eidsvåg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tertnes VGS - Vestland Fylkeskommu...	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er nærheten til skoler og barnehager en praktisk kvalitet. Tertnes barneskole ligger i nærområdet, med anslagsvis 3–5 minutters kjøring fra boligen. Åstveit ungdomsskole og Tertnes videregående skole ligger også i nærheten, omtrent 4–6 minutter unna med bil. I området finnes flere barnehager, blant annet Norlandia Tertitten og Læringsverkstedet Våganeset Maritime barnehage.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

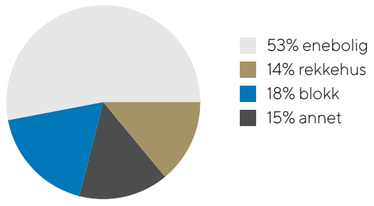
Nærområdet byr på gode muligheter for en aktiv fritid. Ved Åstveit finnes idrettsanlegg og fotballbaner, mens Åstveitskogen gir fine rammer for gåturer og løpeturer i grønne omgivelser. Nærheten til Åstveitvågen og småbåthavnen gir området et maritimt preg, med muligheter for turer langs sjøen og et forfriskende bad på varme sommerdager.

Det er gangavstand til bussholdeplass, og Åsane terminal ligger en kort kjøretur unna med videre forbindelser til Bergen sentrum og øvrige deler av byen. Vågslien har dermed en beliggenhet som gjør det enkelt å kombinere jobb, skole og fritidsaktiviteter med nærheten til sjø og natur.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	23 min 1.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	15 min 1.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 3.6 km

BARNEHAGER

Tertnesparken barnehage (1-4 år) 27 barn	12 min 1 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km
Grønskjeret barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL VÅGSLIEN 42

Parkering
Det er parkeringsplass til 3-4 biler på egen eiendom i tillegg til garasje ved garasjeanlegget lenger ned i veien forbi huset. Det er ikke montert el-bil lader.

Tomtestørrelse
404,00 m²

TAKST OG TILSTAND

BYGGEMÅTE

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom - Vaskerom - Rommet har eldre støpejernssluk med registrert rust, flere rørføringer ned i gulvet, skader i vinylflisene, naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, samt et tettesjikt som vurderes å være fra før år 2000. Det er ikke utført hulltaking, da rommet ikke anses å ha bruksvannutsatte områder. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 3, hovedsakelig som følge av tettesjiktets høye alder. Manglende eller svekket tettesjikt og eldre sluk medfører risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, og det må påregnes behov for utbedring/totalrenovering av våtrommet.

Boligen har fått følgende TG2:
- Grunnmur og fundament- omfattende riss og markerte sprekkdannelser (TG 2) - rust på armering i betong (TG 2).
- Fuktsikring og drenering - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er ikke observert utvendig fuktsikring (TG 2).
- Rom under terreng - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2).
- Yttervegg og fasade - kledning er værslitt og har sprekker (TG 2) - det er riss/sprekker i pusset fasade (TG 2).
- Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - tegn til innvendig kondensering på glass (TG 2) - åpninger/utettheter og tregheter i boddør (TG 2).
- Balkong, terrasse, platting - tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - belegg på veranda har svikt i vedheft (TG 2) - værslitasje og sprekker i trevirk i konstruksjonen (TG 2).
- Avløpsrør - avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).
- Vannledninger - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin på kjøkken (TG 2).
- Varmtvannsbereder - strømtilførsel fra stikkontakt, ikke direktekoblet (TG 2).
- Varmesentral - ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2) - varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).
- Ventilasjon - det er ikke mekanisk avtrekk fra vaskerom (TG 2).
- Våtrom: Bad - Ventilasjon - manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2).

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft - Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke ble ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
- Skorstein over tak - Skorsteinen var ikke mulig på kontrollere på befaringsdagen med bakgrunn i plassert og utforming på taket.
- Våtrom - Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner på bakgrunn av badets alder.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Ole Henrik Berg (befaringsdato: Tirsdag, 10. november 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Ja. Det ble i juni 2025 oppdaget lekkasje fra bad og ned på kjøkken, utett våtrom. Utbedret med fullstendig rehabilitering av bad, ferdigstilt februar 2026. Følgeskader på kjøkken utbedret av forsikringsselskap."

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
"Ja. Lekkasje fra taket som rant ned i soverom under som følge av utettheter rundt pipe (blylodd som ble bøyd grunnet storm). Skade utbedret av forsikringsselskap."

4.2.1 Navn på arbeid
"Nytt arbeid. Tatt bort 2 mindre vindu på soverom mot nord som ble erstattet med ett vindu i ordinær størrelse for rom ment for varig opphold (soverom)."

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
"Ja. Deler av ytterste bod ligger under bakkenivå og grunnet byggeårets byggeregler hva gjelder tekking og isolasjon så er det til tider synlige merker av fukt i deler av tak/vegg i boden. Boden er benyttet som vanlig bod og det er oppbevart både eiendeler og véd i boden."

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"Ja. Bergen kommune har nylig vært på befaring av rør i området hvor kommunen har pålagt berørte eiendommer å utbedre feil og mangler på fellesrør. Dette arbeidet er ikke kommet i gang enda. Kostnader betales av selger."

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
"Ja. Det er sprekker/rifter i murvegg ute men ingen tiltak er foretatt utover vanlig vedlikehold som skraping samt maling av mur som er foretatt jevnlig."

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Ja. Det ble oppdaget rotte i ytterbod i 2021, skadedyrfirma tilkalt og tetningstiltak foretatt. Det har et par ganger vært observert noen maur, snakket med skadedyrfirma som opplyste at det kan skje fra tid til annen og ikke krever behandling av noe slag. Også sett noen sølvkre(?) på badet før rehabilitering, ikke sett etter rehabilitering av bad."

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
"Ja. Om man ser etter kan man se noen mindre sprekker i gips på kjøkken/stue, ifølge tømrer er det noe man må forvente som følge av at det er flere lag utenpå hverandre."

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal
Rekkehus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

2. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

2. etasje: 8 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Varmekabler på bad og i stue/kjøkken og varmepumpe i stue/kjøkken. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Ca 11.000 kilowatt timer per år (det er kun jeg som bor her).
Kostnad for juli var 625,- og for januar 2200,- (før Norgesprisavtalen ble inngått).

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Rekkehuset går over to plan og inneholder:
U. Etasje: Stue, kjøkken og to boder.
1. Etasje: Entre, vaskerom, tre soverom (1 ikke godkjent), innvendig bod, gang, omkledningsrom og bad.
Garasje.



Standard
Vågslien 42 er et innholdsrikt enderekkehus over to plan, opprinnelig oppført i 1970.

I underetasjen finner man en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator, kombiskap og komfyrvakt. Fra stue/kjøkken er det utgang til en terrasse på ca. 38 m², med videre tilgang til en skjermet hage. Her er det gode muligheter for både utemøbler, lek og avslapning. Underetasjen inneholder også to boder med gode oppbevaringsmuligheter.

Badet ble pusset opp i 2026 og har flislagt gulv med varmekabler, fliser og malte, slette veggflater. Rommet er innredet med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett.

Vaskerommet har belegg på gulv og malt strie på vegger, og er utstyrt med stålvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder fra 2024. Rommet har eldre standard, og det må påregnes behov for oppgradering.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte veggplater og malte, slette himlingsflater.

Boligen varmes opp med varmekabler i hele underetasjen og på badet, samt luft-til-luft-varmepumpe i underetasjen. For øvrig er det elektrisk oppvarming.

Eiendommen har gode uteområder med både terrasse, veranda og skjermet hage. Ifølge selger er det sol på eiendommen fra ca. kl. 09.00 til 19.30 om sommeren. Det er parkeringsmuligheter for 3–4 biler på egen eiendom, i tillegg til garasjeplass i garasjeanlegg lenger ned i veien. Det er ikke montert elbillader.

Av øvrige oppgraderinger opplyser selger at taktekkingen ble skiftet i 2019, med nye beslag. Vindu på ett av soverommene ble skiftet i 2026.





















































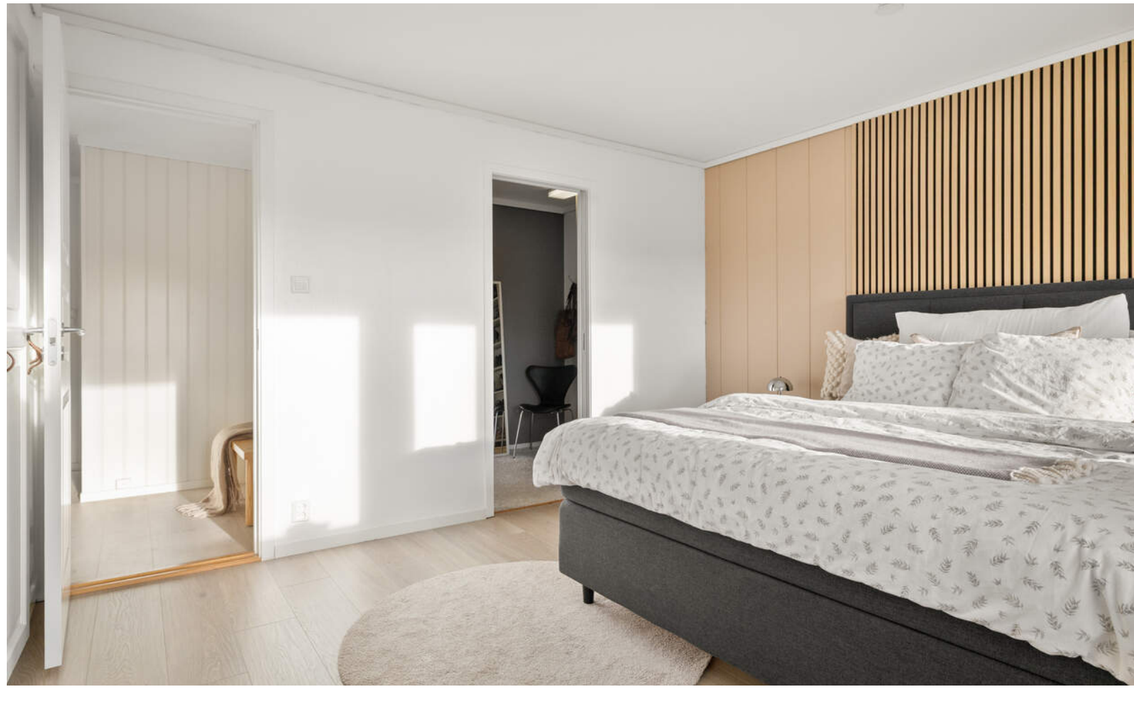




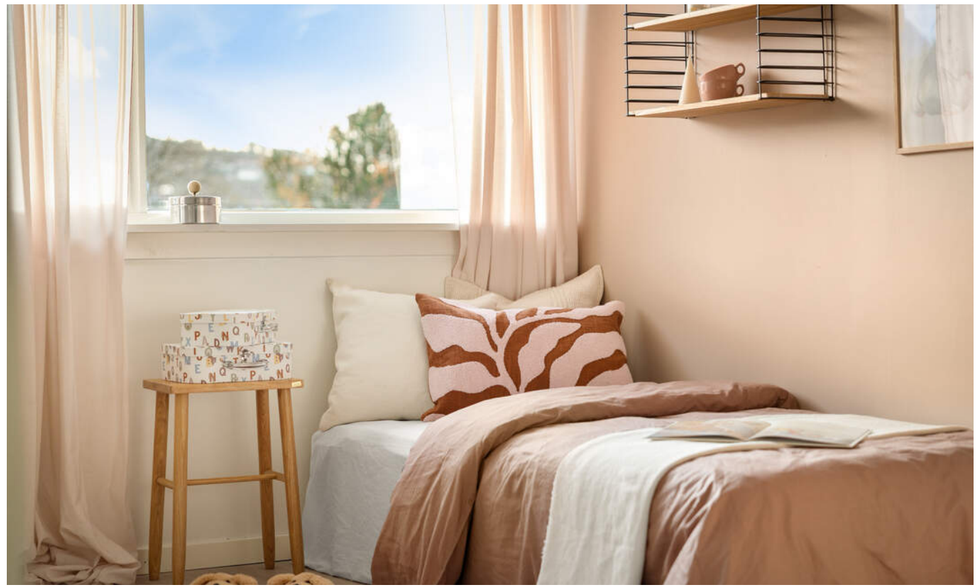



































OSO







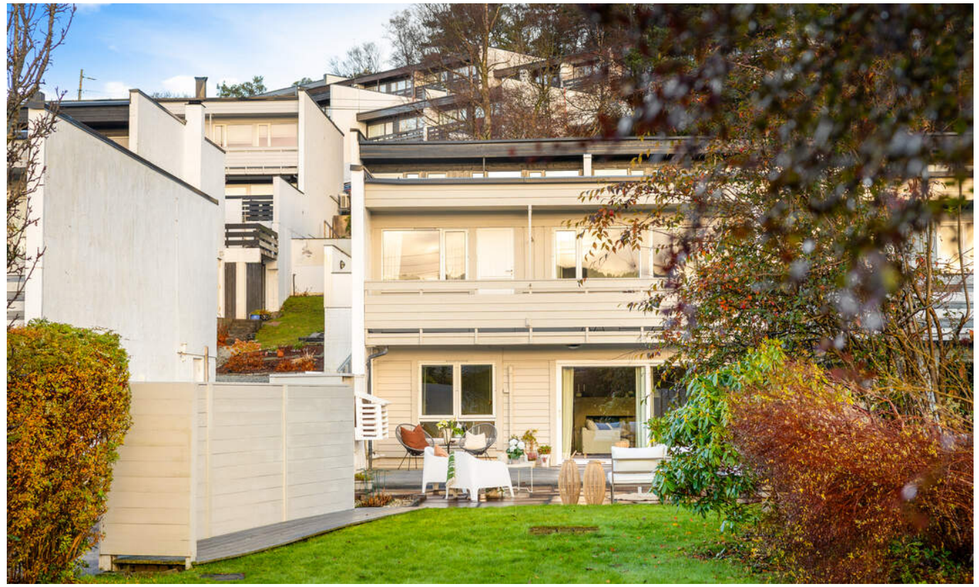

42


42


42

















KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
404,00 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.155.857,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.623.429,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
21.536,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Diverse
Beboere i Vågslia har muligheten til å melde seg inn i Vågslia Vels Båtforening. Medlemmer har fortrinnsrett til båtplass ved årlig tildeling, hvor frist for søknad vanligvis er 28.02. Pris på dette blir fastsatt på den årlige generalforsamlingen, og foreningen har totalt 50 plasser til disposisjon.

Boligen har pliktig tinglyst medlemskap i Vågslia Vel Sameie, som er en velforening for de 16 rekkehusene. Formålet med velforeningen er å ivareta fellesområdet og felles garasjeanlegg. Styreleder kan opplyse om at beboerne har betalt mellom 1000,- og 2000,- i årlig fellesutgift som går til strøm og vedlikehold.

Beboerne i Vågslien har fått et varsel fra Bergen kommune angående utbedring av privat avløpsnett. Sameiet jobber nå med å kartlegge behovet for hva som må gjøres. Kostnadene for dette vil bli likt fordelt på alle 16 rekkehus. Utgiften som faller på gjeldende bolig blir dekket av nåværende eier.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 11.11.1983 som omhandler endring og peis.
Det foreligger innflytningsløyve datert 28.11.1971.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av "utrom" er tatt i bruk som soverom. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring og fasadeendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er satt inn et stort vindu som avviker fra de originale byggetegningene og er ikke søkt om til kommunen.

Det er mottatt originale plan- og byggetegninger for boligen, men ikke fasadetegninger for den aktuelle rekken. Det foreligger imidlertid fasadetegninger for naborekken. Det er ikke dokumentert at balkongen er byggemeldt eller godkjent for den aktuelle boligen da det ikke foreligger tegninger knyttet til den aktuelle husrekken.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

4601/186/1229:
23.12.1993 - Dokumentnr: 33267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1–16
Areal 404 m².

01.01.2020 - Dokumentnr: 456764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 186 Bnr: 1229

4601/186/916:
23.12.1993 - Dokumentnr: 33267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1–16
Areal 404 m².

01.01.2020 - Dokumentnr: 456764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 186 Bnr: 1229

4601/186/937:
23.12.1993 - Dokumentnr: 33267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1–16
Areal 404 m².

01.01.2020 - Dokumentnr: 456764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 186 Bnr: 1229

Reguleringsplaner og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 50430000
Plantype: 30
Plannavn: ÅSANE. GNR 186 BNR 15 OG 44, TERTNES ÅSTVEITVÅGEN, VÅGSLIA
Ikrafttrådt: 22.01.1965

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Arealformål i kommuneplanen: Bebyggelse og anlegg, Øvrig byggesone

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 21. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 690 000,00 (Prisantydning)

_____
5 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
142 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
162 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 852 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Anne Tunes

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 6 900, Kredittkostnad utlegg kr 2 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 13 900, Trykking av prospekt kr 2 900,-. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-.
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Forsikring
Forsikringsselskap If skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer 4949700

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vågslien 42
5113 TERTNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Rekkehus BRA:	145 m^2
Rekkehus BRA-i:	145 m^2
Sum alle bygg BRA:	162 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	145 m^2
Rapportdato:	10.11.2026 (Gyldig til 10.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	12	1	3

Supertakst
Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS
ole@berg-takst.no
40616027
Vågslien 42
5113 Tertnes

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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 «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom	- tettesjikt fra før år 2000 (TG 3) - eldre støpejernssluk (TG 2) - flere rørføringer ned i gulv (TG 2) - skader i vinylfliser (TG 2) - rust i sluk (TG 2) - ikke mekanisk avtrekk (TG 2)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- omfattende riss og markerte sprekkdannelser (TG 2) - rust på armering i betong (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er ikke observert utvendig fuktsikring (TG 2)
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Yttervegg og fasade	- kledning er værslitt og har sprekker (TG 2) - det er riss/sprekker i pusset fasade (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - tegn til innvendig kondensering på glass (TG 2) - åpninger/utettheter og tregheter i boddør (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - belegg på veranda har svikt i vedheft (TG 2) - værslitasje og sprekker i treverk i konstruksjonen (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin på kjøkken (TG 2)
Varmtvannsbereder	- strømtilførsel fra stikkontakt, ikke direktekoblet. (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2) - varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- det er ikke mekanisk avtrekk fra vaskerom. (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	
Skorstein over tak	Skorsteinen var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen med bakgrunn i plassert og utforming på taket.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **9.11.2026**

Rapportdato: **10.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Tunes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Henrik Berg**

Telefon: **40616027**

Firma: **Berg Takst og Eiendom AS**

Epost: **ole@berg-takst.no**

Tittel: **Bygningssakkyndig**

Adresse: **Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Berg Takst og Eiendom AS, v/ Ole Henrik Berg
10.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse: **Vågslien 42, 5113 Tertnes**

Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **186**	Bruksnr: **1229**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1970** - Kilde: Eiendomsverdi.no

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Vågslien på Tertnes i Bergen kommune. Området har en rolig og familievennlig beliggenhet med kort avstand til sjøen, badeplasser og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager, skoler, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Åsane sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter ligger en kort kjøretur unna, mens Bergen sentrum nås på cirka 15–20 minutter med bil.

Takstobjektet:
Rekkehus

Byggemåte bolig:
Grunnmur av betong/lecakonstruksjoner. Det er etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttervegger oppført i pusset mur og trekonstruksjoner, delvis utvendig kledd med trekledning.
Det er flatt tak som er tekket med belegg, papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Byggemåte garasje:
Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet laminat. Det er fliser på bad og belegg på vaskerom.
Vegger: Det er malte veggplater. Det er fliser på bad og strie på vaskerom.
Himling: Det er malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler i hele gulv i underetasje og på bad.
Det er varmepumpe i underetasje.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Bad:
Badet har flislagte gulv og malte og slette flater, samt fliser på vegger. Det er utstyrt med dusjhjørne, innredning med servant og vegghengt toalett. Rommet har elektrisk vifte og rennesluk.

Vaskerom:
Det er vaskerom med belegg på gulv og malt strie på vegger. Det inneholder stålvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon og eldre sluk av støpejern.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og utført ved egeninnsats. Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator, kombiskap og komfyrvakt.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert på soverom 1 og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Oppsummering:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Badet er pusset opp med nye overflater, sluk, membran, vann/- og avløpsrør, samt innredning. Utført YJ Bygg AS.	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 byggteknisk 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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	145	145	0	0	46
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**162**	**145**	**17**	**0**	**46**

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**72**	**72** Stue/kjøkken: 45,5m² Bod 1: 6,5m² Bod 2: 16,1m²	**0**	**0**	**38**
1. etasje	**73**	**73** Entré: 6,3m² Vaskerom: 3,8m² Soverom 1: 9,8m² Innvendig bod: 1,9m² Gang: 7,7m² Soverom 2: 15,3m² Omkledningsrom: 4,5m² Soverom 3: 11,7m² Bad: 5,4m²	**0**	**0**	**8**
Totalt m²	**145**	**145**	**0**	**0**	**46**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**17**	**0**	**17** Garasje: 16,7	**0**	**0**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er registrert manglende håndløper på begge sider av trappen, noe som medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser
- Rust på armering i betong

Oppsummering **TG-2**

Grunnmur og fundament er utført i betong-/lecakonstruksjoner, med underetasje.

Ved befaringen ble det registrert omfattende riss og markerte sprekkdannelser samt rust på armering i betongen. Rustangrep på armering kan over tid gi avskalling og redusert bæreevne, og sprekkdannelser kan øke faren for fuktinntrengning. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang, samt behov for utbedring.

6.3 Fuktsikring og drenering





Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er ikke observert utvendig fuktsikring

Oppsummering **TG-2**

Boligens fuktsikring og drenering er av eldre dato og har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Det er observert punktvis avflassing samt utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling i konstruksjoner mot terreng, noe som indikerer fuktpåvirkning. Det er ikke observert utvendig fuktsikring. Samlet gir dette tilstandsgrad 2.

Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med fare for fuktskader over tid. Omfang og behov for tiltak bør vurderes nærmere, og utskifting/oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes på sikt.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller, Innredet
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei

Det er ikke utført hulltaking med bakgrunn i fastmontert kjøkkeninnredning mot terreng. Hjemmelshaver informerer om at denne veggen åpnet opp og utbedret etter lekkasje fra bad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	YJ Bygg AS

Beskrivelse

Etter lekkasje fra bad ble vegg på kjøkken som ligger delvis under utvendig terreng, utbedret i 2026. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng består av grovkjeller/bod og innredede arealer.

Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, noe som indikerer fukt i konstruksjonen og gir tilstandsgrad 2. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger og gulv mot terreng er særlig fuktutsatt med risiko for skjulte skader. Det er opplyst at vegg på kjøkken, som ligger delvis under terreng, ble utbedret i 2026 av YJ Bygg AS etter en lekkasje fra bad, men det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene. Det er ikke utført hulltaking, blant annet på grunn av fastmontert kjøkkeninnredning mot terreng, og utførte undersøkelser kan derfor ikke utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

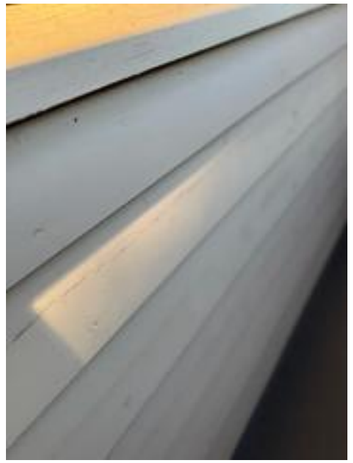
Dersom fuktforholdene ikke følges opp, kan det over tid utvikle seg videre fukt- og saltskader i murverket.

6.5 Terrengforhold

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering **TG-1**

6.6 Yttervegg og fasade





Type fasade/kledning	Pusset fasade, Liggende kledning, Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2004
Hvem har utført arbeidet?	Ukjent

Beskrivelse

Hjemmelshaver informerer om at i tidligere salgsoppgave er det oppgitt at kledning ble byttet i 2004.

Platting er etablert over underkant av kledningen, noe som begrenser muligheten for kontroll av lufting og musetetting bak kledningen. Det kan derfor ikke fastslås om disse forholdene er tilfredsstillende utført. Nærmere kontroll anbefales dersom konstruksjonen gjøres tilgjengelig.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

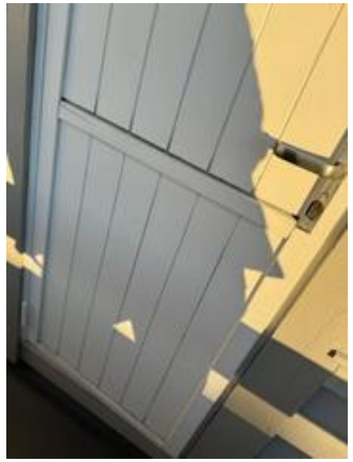
- Kledning er værslitt og har sprekker
- Det er riss/sprekker i pusset fasade

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i pusset mur og trekonstruksjoner, delvis utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Trekledningen er værslitt og har sprekker, og det er registrert riss/sprekker i den pussede fasaden. En etablert platting ligger over underkant av kledningen og begrenser muligheten for å kontrollere lufting og musetetting bak kledningen, slik at disse forholdene ikke kan fastslås å være tilfredsstillende utført. Nærmere kontroll anbefales dersom konstruksjonen gjøres tilgjengelig. Dersom avvikene ikke utbedres, kan værslitasje og sprekker gi økt fare for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen over tid. Vedlikehold og utbedring av kledning og puss må påregnes.

6.7 Vinduer og dører







Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	Vindu på soverom 1 er byttet i 2026 av YJ Bygg AS.

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass med ukjent alder. Hjemmelshaver informerer om det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at vinduer ble byttet i 2004. Vindu på soverom 1 er fra 2026.

Dører:
Det er malt ytterdør av tre.
Det er malt verandadør av tre med glassfelt av 2-lags glass. Ukjent alder.
Det er malt terrasseskyvedør med glassfelt av 2-lags glass. Ukjent alder.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Tegn til innvendig kondensering på glass
- Åpninger/utettheter og tregheter i boddør

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører består hovedsakelig av malte trevinduer og tredører med 2-lags isolerglass av ukjent alder (2004), med unntak av vindu på soverom 1 som ble byttet i 2026.

Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon (terrasseskyvedør), tegn til innvendig kondensering på glass samt utettheter og tregheter ved boddør.

Manglende vedlikehold og eldre isolerglass kan medføre redusert tetthet, punkterte ruter og økt risiko for fukt- og varmetap dersom tiltak ikke gjennomføres. Det bemerkes at punkterte ruter tidvis kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

6.8 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse, Annet

Veranda

Beskrivelse

Det er veranda på ca 8m² med tilkomst fra soverom 3.
Det er terrasse på ca 38m² med tilkomst fra stue/kjøkken.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Belegg på veranda har svikt i vedheft
- Værslitasje og sprekker i treverk i konstruksjonen

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en veranda på cirka 8 m² med tilkomst fra soverom 3 og en terrasse på cirka 38 m² med tilkomst fra stue/kjøkken.

Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og belegget på verandaen har svikt i vedheft. Videre er det registrert værslitasje og sprekker i treverk i konstruksjonen. Samlet gir dette tilstandsgrad 2. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, og utbedring av tekking og treverk må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Beskrivelse

Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Oppsummering **TG-IU**

Takkonstruksjonen er et flatt tak uten loft, tekket med belegg, papp eller tilsvarende.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke ble ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan foreligge skader som en besiktigelse på selve taket kunne avdekket. Det ble ikke registrert synlige avvik fra bakkenivå under befaringen. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt), og det anbefales at taket undersøkes av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Taktekking

Type tekking	**Annet**
Papp/belegg	
Inspisert fra	**Fra bakken**

Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Beskrivelse

Hjemmelshaver informerer om at yttertekking/belegg ble skiftet i 2019 med nye beslag. Utført av Fløysand Tak AS.

Oppsummering **TG-1**

Taket er flatt og tekket med papp/belegg eller lignende.

Hjemmelshaver opplyser at yttertekking/belegg ble skiftet i 2019 med nye beslag, utført av Fløysand Tak AS.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke ble ansett sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset, og selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan ikke forhold som krever nærmere besiktigelse på taket utelukkes. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Skorstein over tak

Oppsummering **TG-IU**

Skorsteinen var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen med bakgrunn i plassert og utforming på taket.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Det er kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, som inneholder:

- Nedfelt stålvask
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn
- Ventilator
- Kombiskap
- Komfyrvakt

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og utført ved egeninnsats. Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat, og er utstyrt med nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator, kombiskap og komfyrvakt.

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i risikoutsatte områder, som under vask, rundt oppvaskmaskin og ved sokkellist. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Bad ble pusset opp i 2026 med ny sluk**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i en kombinasjon av plast og støpejern.

De eldre støpejernsrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Bygningsdelen settes til tilstandsgrad 2. Avløp av støpejern bør påregnes utskiftet, og det må tas høyde for at lekkasjer eller driftsproblemer kan oppstå på de eldre delene av anlegget.

6.14 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran er plassert i vannskap i bod 2 i underetasje.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2013**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det ble lagt rør i rør (plast) til bad i 2013 i forbindelse med oppgradering av bad.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin på kjøkken

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannforsyningsrør av både plast (rør i rør) og kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i vannskap i bod 2 i underetasjen

Det ble etablert rør-i-rør-system til badet i 2013, mens øvrige vannledninger består av eldre kobberrør. De eldre kobberrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader. Det er i tillegg registrert manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet. Det anbefales å etablere lekkasjesikring og vurdere utskifting av eldre kobberrør ved fremtidig oppgradering.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.15 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på soverom 1.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring (TWA Elektro AS) fra 2013:
- Bad: Det er montert 3stk downlights på bad, lys over speil, en vifte og forlagt varmekabler på 700W. Montert en stk dimmer, to stk 2P brytere og en termostat med gulvføler.
Sikringsskap: I sikringsskap er det skifet innmat og OV/KV-vern fra 2/35A til: 2/40A, 1x20A, 2x15A og 5x10A.

Det er fremlagt samsvarserklæring (O.Solberg Thomsen AS) fra 2026:
- Rehab bad koblingsboks for vvb

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid på kjøkken.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom 1.

Det foreligger samsvarserklæringer for utført arbeid på bad og sikringsskap fra 2013, samt for rehabilitering av bad og koblingsboks for varmtvannsbereder fra 2026. Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført på kjøkken, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører usikkerhet om hvorvidt dette er fagmessig utført, og det anbefales at manglende forhold følges opp av autorisert elektriker.

6.16 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**194**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 194 liter fra 2024, som er plassert på vaskerom.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Strømtilførsel fra stikkontakt, ikke direktekoblet.

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2024 er plassert på vaskerom.

Berederen får strømtilførsel via stikkontakt og er ikke direktekoblet. Dette avviker fra anbefalt utførelse, der varmtvannsberedere normalt skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt medfører økt risiko for varmgang og brann, og det anbefales at tilkoblingen vurderes og eventuelt utbedres av autorisert elektriker.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er en eldre luft til luft varmepumpe i underetasje fra 2010.
Hjemmelshaver informerer om at det ble sist utført service i 2013.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service
- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe i underetasjen fra 2010.

Siste service ble ifølge hjemmelshaver utført i 2013, og det foreligger dermed ikke dokumentasjon på service utført innenfor de siste to årene. Varmepumpen har også passert 15 års alder, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid. Manglende jevnlig service kan redusere virkningsgrad og driftssikkerhet, og det må påregnes at enheten kan trenge utbedring eller utskifting.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken og vifte på bad. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det er ikke mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken og vifte på bad, samt tilluftsventiler i vinduer. Det er registrert at vaskerommet mangler mekanisk avtrekk. Manglende avtrekk fra vaskerom kan gi forhøyet fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse i rommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk fra vaskerommet.

6.19 Våtrom: Bad



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**YJ Bygg AS**

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og malte og slette flater, samt fliser på vegger. Det er utstyrt med dusjhjørne, innredning med servant og vegghengt toalett. Rommet har elektrisk vifte og rennesluk.

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**
Med varmekabler	

Oppsummering overflater TG-1

Badet har flislagte gulv med varmekabler, samt fliser og malte, slette flater på vegger.

Fallforhold

Beskrivelse

Fallforhold ble vurdert som tilstrekkelig.

Oppsummering fallforhold TG-1

Fallforholdene på våtrommet ble vurdert som tilstrekkelige.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Badet har membran og våtromsmaling som tettesjikt med dokumentert utførelse. Det er utstyrt med slukrenne.

Deler av vanntett sjikt i våtrommet er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt toalett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Elektrisk vifte, uten tilluftsløsning som f.eks spalte under dør.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluftsløsning, for eksempel spalte under dør, som sikrer luftsirkulasjon til rommet. Manglende tilluft gir redusert effekt av avtrekket og dårligere uttørking av fukt, noe som over tid kan øke risikoen for fuktrelaterte problemer på våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking med bakgrunn i badets alder og fremlagt dokumentasjon.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner på bakgrunn av badets alder. Det er imidlertid utført overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuelle fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.20 Våtrom: Vaskerom



Totalrenovering

Beskrivelse

Det er vaskerom med belegg på gulv og malt strie på vegger. Det inneholder stålvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon og eldre sluk av støpejern.

Det er ikke utført hulltaking med bakgrunn i at våtrommet ikke har bruksvannutsatte områder.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Tettesjikt fra før år 2000
- Eldre støpejernssluk
- Flere rørføringer ned i gulv
- Skader i vinylfliser
- Rust i sluk
- Ikke mekanisk avtrekk

Oppsummering	TG-3

Vaskerommet har belegg på gulv og malt strie på vegger, og er utstyrt med stålvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Rommet har eldre støpejernssluk med registrert rust, flere rørføringer ned i gulvet, skader i vinylflisene, naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, samt et tettesjikt som vurderes å være fra før år 2000. Det er ikke utført hulltaking, da rommet ikke anses å ha bruksvannutsatte områder. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 3, hovedsakelig som følge av tettesjiktets høye alder.

Manglende eller svekket tettesjikt og eldre sluk medfører risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, og det må påregnes behov for utbedring/totalrenovering av våtrommet.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Vågslien 42, 5113 TERTNES

27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vågslien 42	Vågslien 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4949700

Informasjon om selger

Selger

Tunes, Anne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble i juni 2025 oppdaget lekkasje fra bad og ned på kjøkken, utett våtrom. Utbedret med fullstendig rehabilitering av bad, ferdigstilt februar 2026. Følgeskader på kjøkken utbedret av forsikringsselskap.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Samme som punktet over. Fullstendig rehabilitering av bad, utvidet og bygget opp på nytt, ferdigstilt februar 2026.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

YJ Bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra taket som rant ned i soverom under som følge av utettheter rundt pipe (blylodd som ble bøyd grunnet storm). Skade utbedret av forsikringsselskap.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak lagt på hele taket (for hele rekken samlet) i tillegg til nye beslag. Jeg fikk samtidig lagt inn blåseisolasjon i taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløysand tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tatt bort 2 mindre vindu på soverom mot nord som ble erstattet med ett vindu i ordinær størrelse for rom ment for varig opphold (soverom).

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norgeshus YJ Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Deler av ytterste bod ligger under bakkenivå og grunnet byggeårets byggeregler hva gjelder tekking og isolasjon så er det til tider synlige merker av fukt i deler av tak/vegg i boden. Boden er benyttet som vanlig bod og det er oppbevart både eiendeler og vêd i boden.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til automatsikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TWA Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt kjøkken montert i 2016 hvor det ble montert spotter, lamper over kjøkkenøy, nye stikkontakter over benkeplate mv.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

H2 Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Bergen kommune har nylig vært på befaring av rør i området hvor kommunen har pålagt berørte eiendommer å utbedre feil og mangler på fellesrør. Dette arbeidet er ikke kommet i gang enda. Kostnader betales av selger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger fikk montert opplegg med rør i rør til bad, installasjonen er i ytterboden.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Maskin

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg på badet ifbm rehabiliteringen.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

YJ Bygg AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekker/rifter i murvegg ute men ingen tiltak er foretatt utover vanlig vedlikehold som skraping samt maling av mur som er foretatt jevnlig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget rotte i ytterbod i 2021, skadedyrfirma tilkalt og tetningstiltak foretatt.
Det har et par ganger vært observert noen maur, snakket med skadedyrfirma som opplyste at det kan skje fra tid til annen og ikke krever behandling av noe slag.
Også sett noen sølvkre(?) på badet før rehabilitering, ikke sett etter rehabilitering av bad.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Om man ser etter kan man se noen mindre sprekker i gips på kjøkken/stue, ifølge tømrer er det noe man må forvente som følge av at det er flere lag utenpå hverandre.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51226973

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Tunes	**2026-10-27**

Identification

bankID Anne Tunes

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

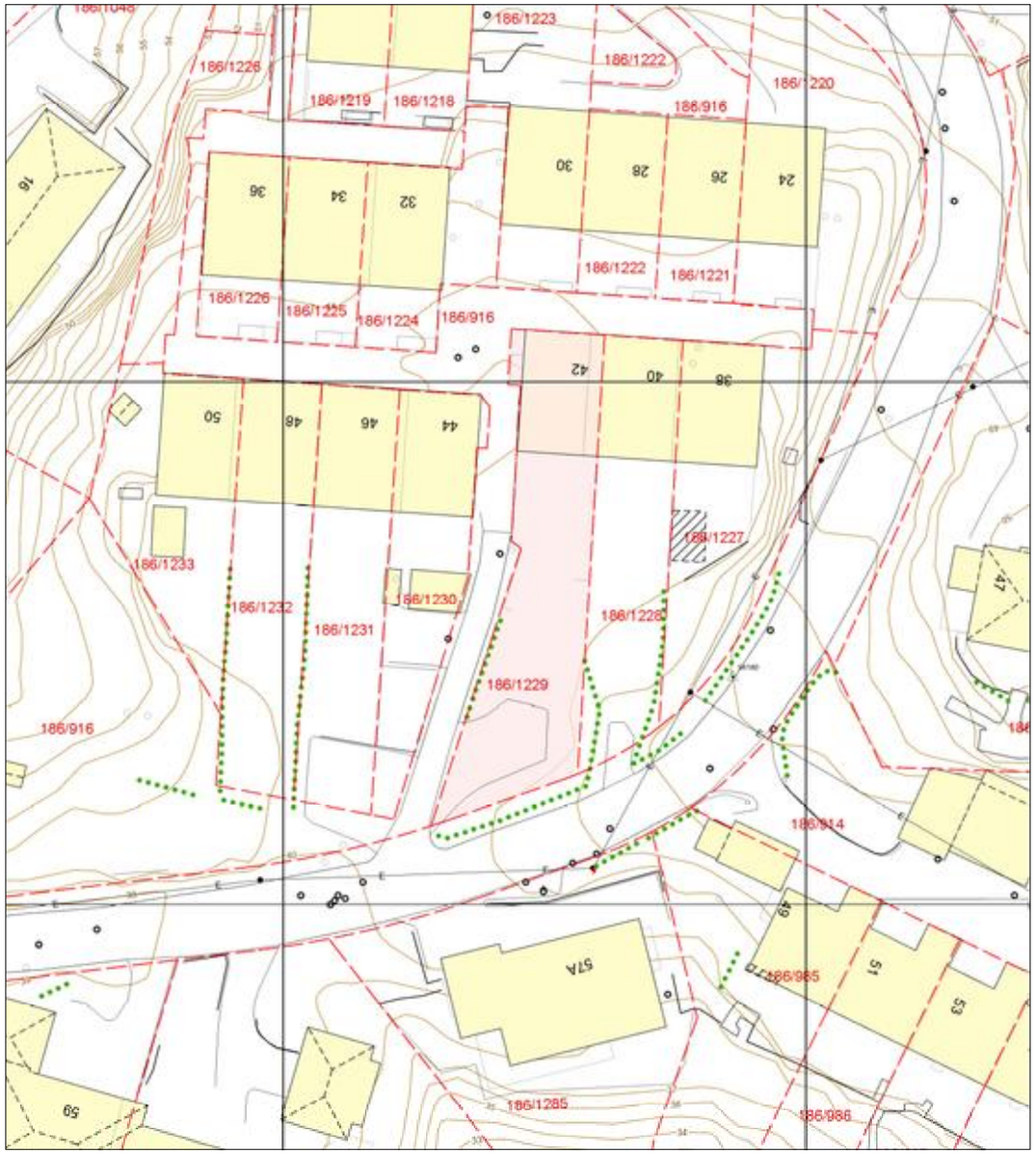
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1229/0/0
Adresse: Vågslien 42, 5113 TERTNES

N



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vågslien 42, 5113 TERTNES. Gnr. 186, bnr. 1229, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260100
Megler: Christer Solvik, mobil: 90277712, e-post: ces@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Christer Solvik
Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig
902 77 712
ces@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no