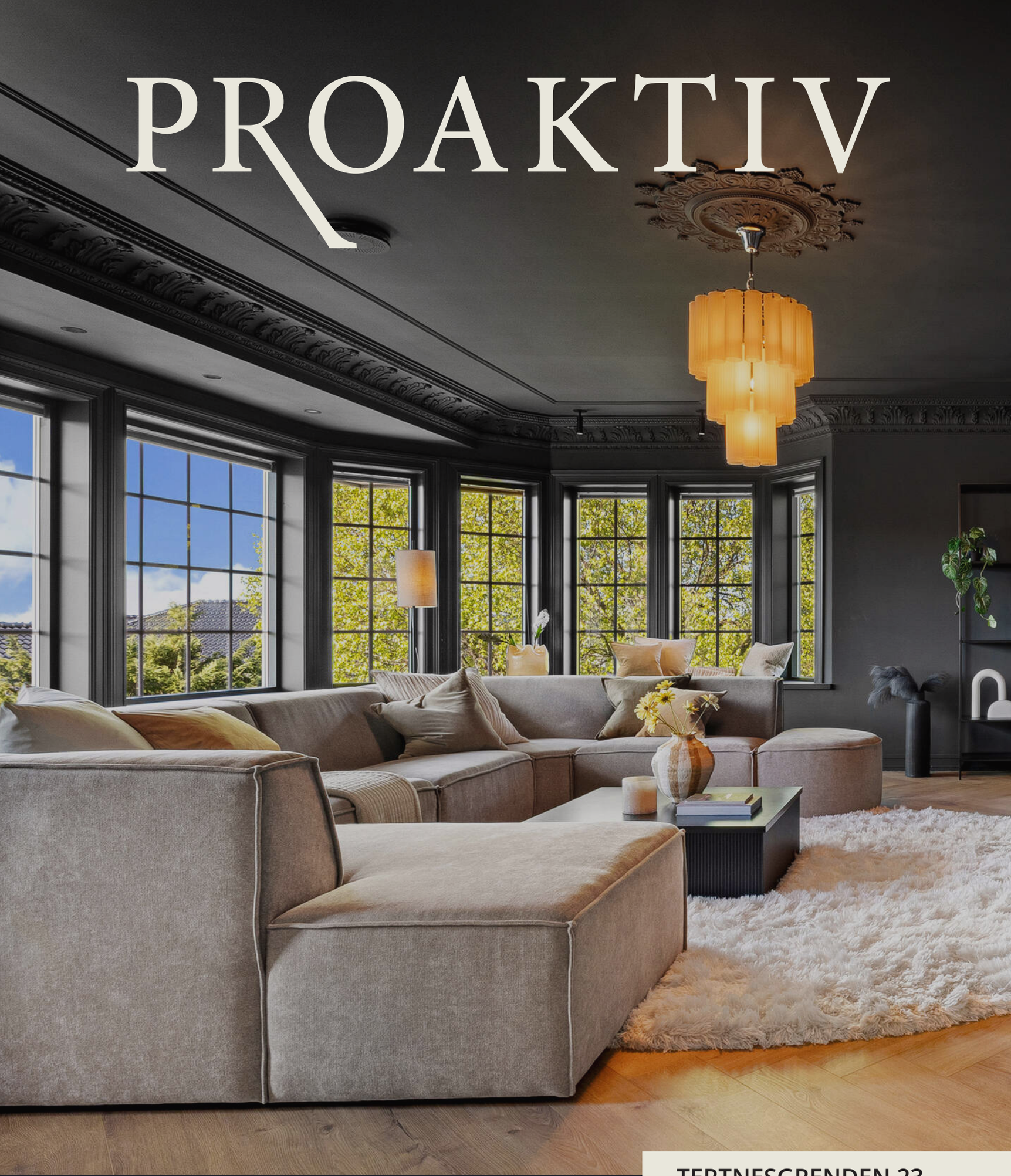
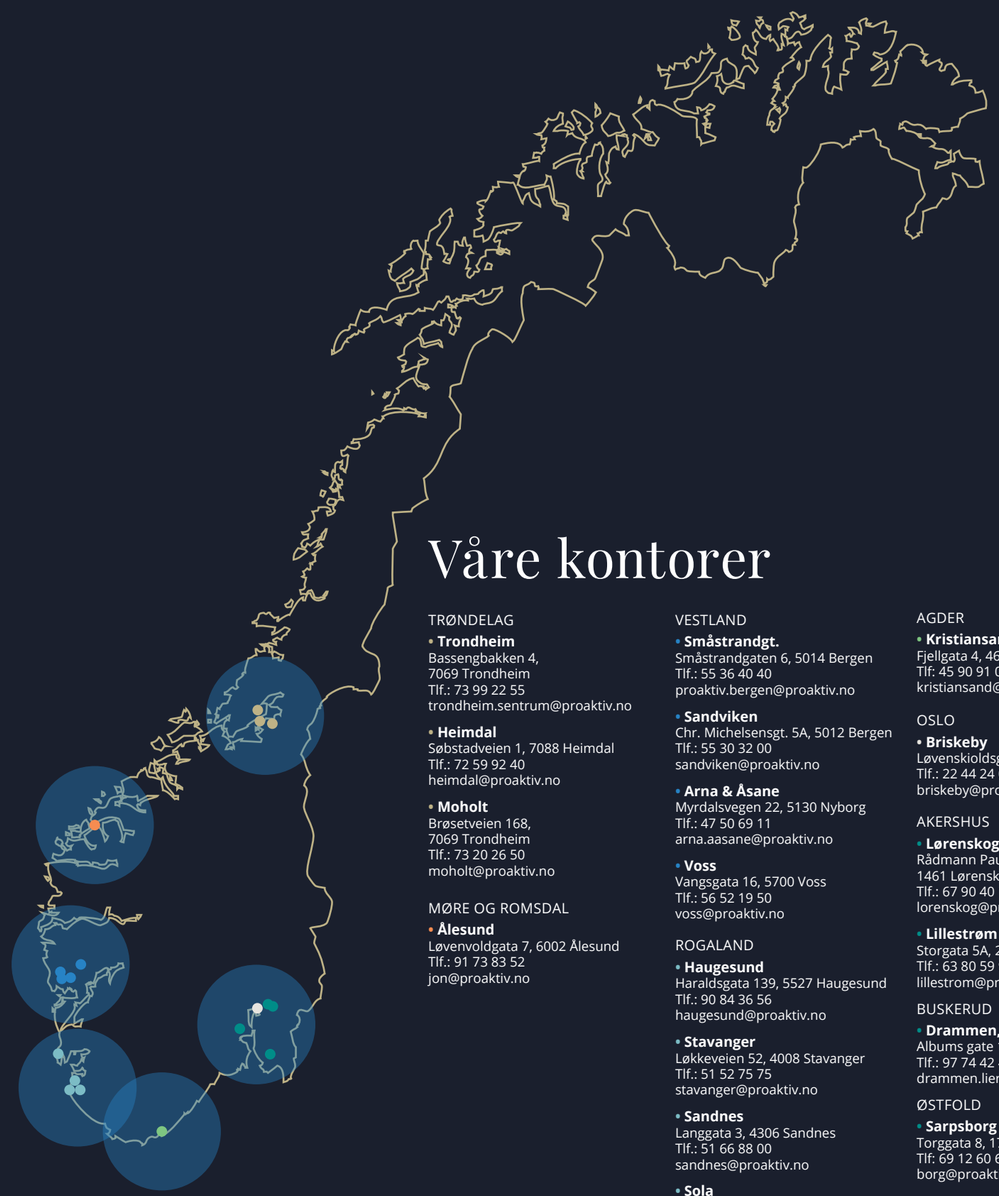
PROAKTIV



TERTNESGRENDEN 23



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



TERTNES

TERTNES | Herskapelig & vesentlig oppgradert enebolig fra 2010 med utleiedel (ikke godkjent) | Hovedplan på ca. 220 kvm

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tertnesgrenden 23, 5113 TERTNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 186, bnr. 1251, i Bergen kommune

Prisantydning: 11.500.000,-

Omkostninger: 306.490,-

Totalpris: 11.806.490,-

Kommunale avgifter: 42.767,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 5/3

BRA: 330 m²

BRA-i: 330 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og plass til flere biler på gårdsplassen. Elbil-lader medfølger.

Tomt: 1597.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

9 Standard

52 Kjerneinformasjon

59 Vedlegg

60 Tilstandsrapport

99 Egenerklæring

114 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.



Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen



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



Proaktiv Arna & Åsane

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.

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

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.



TERTNES

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

Tertnesgrenden 23 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Tertnes i Åsane. Eiendommen ligger høyt og fritt til i et etablert boligområde med sørvestvendt og solrik beliggenhet. Her får du i tillegg flott utsikt mot nærområdet, Byfjorden og Askøy. Her bor man skjermet og rolig, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Et trygt og godt sted å vokse opp som er godt tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til både barnehager, Tertnes skole, Åstveit ungdomsskole og Tertnes videregående skole. I tilknytning til skolene finner man et bredt utvalg av aktivitetstilbud som blant annet fotballbaner, idrettshall, svømmehall og flotte uteområder for lek og aktivitet.
For den tur- og aktivitetsglade byr nærområdet på mange flotte turmuligheter, blant annet i Hundremeterskogen, rundt Åstveitvatnet og mot Geitanuken. Den populære badeplassen



OFFENTLIG TRANSPORT

Sjøveien Linje 30, 39	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.3 km
Bergen Flesland	28 min

DAGLIGVARE

Kiwi Tertnes PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Haukedalen	21 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	6 min
Apotek 1 Arken	6 min

SPORT

Tertnes skole kunstgress Fotball	7 min 0.6 km
Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	10 min 0.9 km
MOVA Åsane	4 min
MOVA Eidsvåg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tertnes VGS - Vestland Fylkeskommu...	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

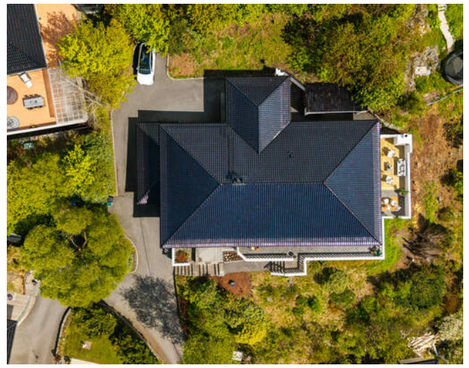


ved Grønnskjæret ligger også innen kort gangavstand med fine svaberg, badefjære og grøntområder.

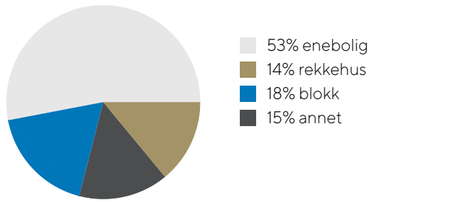
Dagligvarehandel gjøres enkelt på Kiwi Tertnes, som kun er et steinkast unna. Her finne man også restaurant, bussholdeplass (rute 30/39). Åsane Storsenter, Horisont, IKEA og øvrige servicetilbud ligger en kort kjøretur fra boligen. Bergen sentrum nås på ca. 15 minutter med bil.

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

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





Standard
Velkommen til Tertnesgrenden 23! Dette er en stor og herskapelig enebolig utenom det vanlige med gjennomførte løsninger og omfattende oppgraderinger det siste året. Boligen har en attraktiv og sørvestvendt beliggenhet i et etablert boligområde med svært gode solforhold.

Velkommen inn i en romslig entré og hall med eksklusive og flotte detaljer. Mørke fliser, stilrene fargevalg og den nye tofløyede smijernsdøren gir boligen et særegent førsteinntrykk. Entréen er utstyrt med ny skyvedørsgarderobe, nye lamper, smartlås og alarmsystem fra Secor med innbrudds- og brannsikring. Gjennomførte materialvalg og et moderne uttrykk er gjennomgående i hele hovedetasjen.

Fiskebeinsmønstret gulv, mørke fargetoner, sorte detaljer og nye dører understreker boligens særpreg og herskapelige stil. Boligen er også oppgradert med nytt ventilasjonsaggregat i hoveddelen, vesentlig oppgradering av det elektriske i hoveddelen og smarthusfunksjoner. Belysning og termostatstyrte varmekabler kan styres via Plejd-appen.

I hallen finner man et moderne og pent bad/wc. Rommet er oppgradert med nye gulvfliser, vegger og tak er malt med våtromsmaling, nytt toalett, ny dusjløsning og nytt baderomsmøblement. Den ene veggen har et dekorativt malt motiv som gir rommet ekstra karakter, mens de mørke detaljene og de nye lampene gir rommet et eksklusivt preg.

Romslig og særegen stue på 52 kvm med flere unike detaljer. Rommet er gjennomført med mørke fargetoner, takrosetter og elegante stukkaturdetaljer som gir boligen karakter. Stuen er oppgradert med malte vegger og tak, nytt gulv, nye lamper og nye skyvedørsløsninger, noe som bidrar til et moderne og helhetlig uttrykk. Det er god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Den nydelige kakkelovnen tilfører både varme og en lun romfølelse. Fra stuen ledes man videre mot TV-stue, soveromsfløy og kjøkken. Det er også utgang til terrasse og uteområde som strekker seg rundt store deler av boligen. Boligen har flere flotte uteområder som gir gode soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har gode solforhold, og her kan man flytte seg etter solen.



Boligen har en lekker og moderne TV-stue på 46,5 kvm med særpreg og elegant uttrykk. Store vindusflater, dekorative takrosetter og flotte listverk gir rommet karakter, mens klebersteinsovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Rommet er oppgradert med malte vegger og tak, nytt gulv og nye lamper. Den romslige utformingen gjør dette til et perfekt rom for filmkvelder eller når hele gjengen samles til fotballkamp (nærmer seg VM). Projektor og lerret kan kjøpes etter nærmere avtale.

Stilrent kjøkken på 33 kvm med innredning fra Drømmekjøkkenet med hvite profilerte fronter og granitt benkeplate. Kjøkkenet er oppgradert med nytt gulv og nye lamper og spotter. Kjøkkenet fremstår lyst og luftig, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og dampovn. Fra kjøkkenet er det utgang til uteområdene, samt adkomst videre til gang som knytter sammen hovedsoverommet, et stort bad og vaskerom.

Romslig hovedsoverom på 18 m² med god plass til både stor seng og øvrig ønsket møblement. Rommet er oppgradert med malte vegger og tak, nye lamper og ny garderobeløsning. Store vindusflater og utgang til uteområde gir rommet en luftig følelse og gode lysforhold. I tillegg har boligen ytterligere to soverom på henholdsvis 9 m² og 13 m². Disse rommene har også nye garderobeskap, nye lamper og nylig malt vegger og tak.

Delikat hovedbad totalrenovert i 2025 med moderne materialvalg. Badet er innredet med nytt baderomsmøblement med dobbel servant, nytt vegghengt toalett, ny dusjløsning og boblebad. Mørke fliser, store speilflater og downlights skaper en flott helhet. Termostatstyrte varmekabler bidrar til god komfort i hverdagen.

Boligen har også et praktisk og delikat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er utslagsvask, benkeplass og god oppbevaringsplass i flere skap. Praktisk er det også med egen inngang/utgang til dette rommet.



Underetasjen er i dag innredet og benyttes som utleiedel. Underetasjen er ikke godkjent, og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre bruk. Delen er per i dag utleid for kr 12.000 per måned. Underetasjen består av entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom og bod. Etasjen har gjennomgående overflater med flis- og laminatgulv, malte overflater, fliser og baderomsplater på vegger, samt malte himlinger. Koselig stue med god plass til en stor sofa og TV. Kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Soverommet har plass til seng, garderobeløsning og ønsket møblement. Badet har flis på gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil. Det er termostatstyrte varmekabler i gulvet. Vaskerommet har flis på gulv, malte overflater på vegger og malt himling, samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er gulvvarme i alle rom foruten vaskerom og soverom.

Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 1.597 m² med gode bruksmuligheter og svært gode solforhold. Tomten er skrående med asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Selger opplyser om solforhold gjennom hele året, og på midtsommer fra tidlig morgen til ca. kl. 22:30. Det er parkering i enkel garasje samt gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler på egen gårdsplass. Det er installert ny elbillader som medfølger.







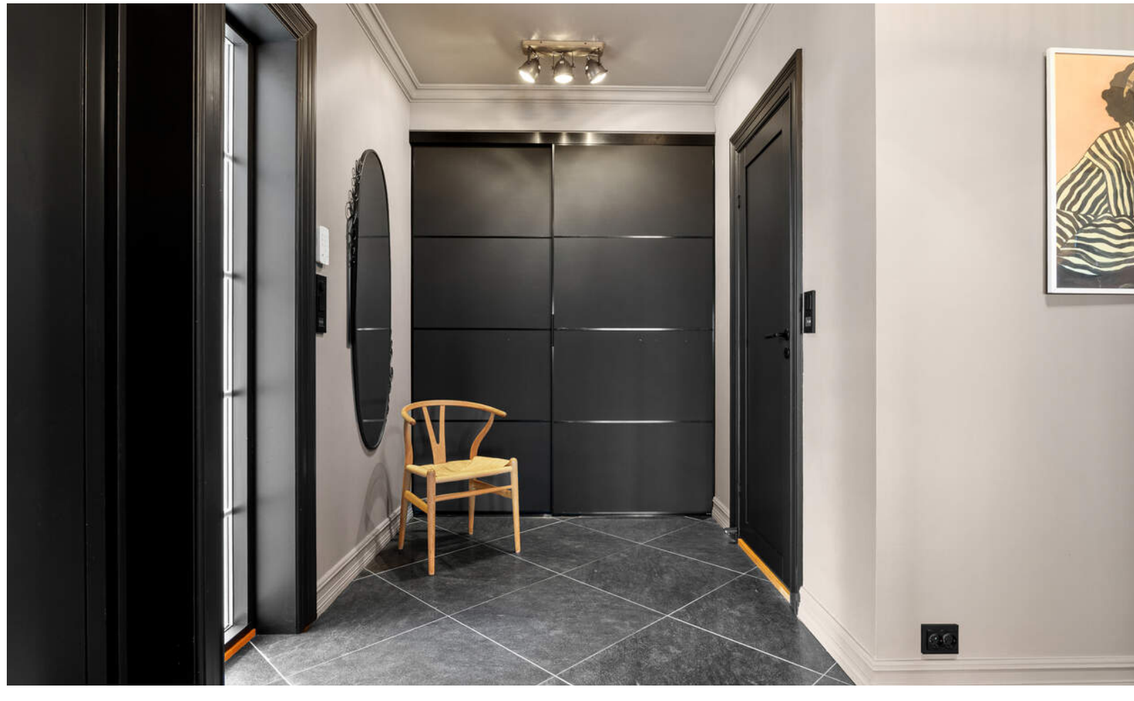
































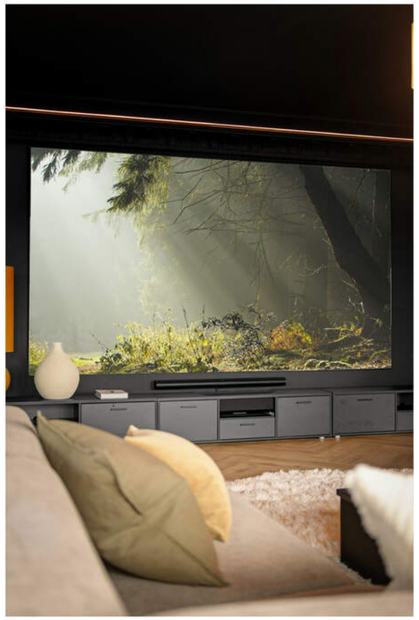








































































































KJERNEINFORMASJON

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.

Byggemåte:
Tak: Taket er tekket med glassert takstein.
Fasade: Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning.
Vinduer: Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

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 - Underetasje - Bad - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 er satt på bakgrunn av badets alder, registrert slitasje, manglende dokumentasjon på utførelsen, bom i flere fliser, avvik i fallforhold, partier med motfall på gulv og manglende drenshull ved innbygd sisterne. Det må påregnes full oppgradering av badet. Videre bruk bør skje med aktsomhet, og vannsøl bør begrenses og tørkes opp fortløpende inntil tiltak gjennomføres. Om dette ikke gjennomføres må det benyttes dusjkabinett.
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, registrert slitasje, ikke tilfredsstillende fall på gulv, lokalt motfall, manglende membran på gulv og vegger, samt manglende ventilasjon. Det må påregnes oppgradering av vaskerommet. Fallforhold, ventilasjon og fuktsikring bør utbedres. Ved renovering må det påregnes at bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner kan måtte åpnes og utbedres dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller skade.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag - TG2 er satt på bakgrunn av at det kun er lokalt montert snøfanger på taket, og at dette vurderes som en mangelfull løsning der taket har behov for snøfangere.
- Utvendig - Veggkonstruksjon - TG2 er satt på bakgrunn av avvikende terrengavstand, lokalt begrenset lufting bak kledning samt registrert slitasje/fuktpåvirkning i nedre del av søyle ved garasje.
- Utvendig - Vinduer 1 - TG2 er satt på bakgrunn av høy alder og registrert slitasje på vinduene.
- Utvendig - Dører 1 - TG2 er satt på bakgrunn av registrert funksjonsavvik ved balkongdør der dørblad tar i karm, samt utvendig slitasje på øvrige dører og garasjeport.
- Utvendig - Andre utvendige forhold - TG2 er satt på bakgrunn av registrert utvendig slitasje på murflater og innvendig fuktvandring i bakvegg.
- Innvendig - Overflater 1 - TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje på innvendige overflater i underetasje.
- Innvendig - Rom under terreng - TG2 er satt på bakgrunn av at det er registrert noe forhøyede fuktverdier i utforede/påforede vegger mot grunn, samt at konstruksjoner under bakkenivå erfaringsmessig er særlig utsatt for fukt og skjulte skader.
- Tomteforhold - Drenering - TG2 er satt på bakgrunn av alder på dreneringen, at den antas å være fra byggeåret, samt at konstruksjoner under terreng er avhengige av velfungerende drenering over tid.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - TG2 er satt på bakgrunn av registrerte riss og slitasje i synlige overflater, samt at konstruksjoner mot terreng og under bakkenivå erfaringsmessig er mer utsatt for skadeutvikling.
- Tomteforhold - Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Kjøkken - Underetasje - Stue/Kjøkken - Overflater og innredning - Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG2 er satt på bakgrunn av at kontrollen er begrenset til et enkelt punkt, og at tilstanden i øvrige lukkede konstruksjoner ikke kan fastslås med sikkerhet, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på målepunktet.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, samt at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - TG2 er satt på bakgrunn av manglende drensåpning til innbygd sisterne og manglende opplysninger om pose-/lekkasjesikringsløsning.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Overflater gulv - TG2 er satt på bakgrunn av registrert noe lite fall lokalt, samt begrenset kontrollmulighet grunnet innredning.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt - TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, samt at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning - TG2 er satt på bakgrunn av manglende drensåpning til innbygd sisterne og manglende opplysninger om pose-/lekkasjesikringsløsning.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling - TG2 er satt på bakgrunn av registrert åpen el-boks under vask og materiell som ikke fremstår egnet for plasseringen.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv - TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik i fallforhold, samt sår og bom i flis på gulv.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - TGIU er satt på bakgrunn av at loftet ikke har gangbart gulv og at kontrollen derfor er begrenset til visuell inspeksjon fra loftsluke.
- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - TGIU er satt på bakgrunn av at hulltaking i risikosonen ikke lot seg gjennomføre, og at tilstanden i bakenforliggende/lukkede konstruksjoner derfor ikke kunne vurderes.

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

Daniel Andresen Henne (befaringsdato: Mandag, 11. mai 2026)

Parkering

Parkering i garasje og plass til flere biler på gårdsplassen. Elbil-lader medfølger.

Tomtestørrelse

1 597 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en stor tomt som er opparbeidet med asfaltert tun på baksiden med fine parkeringsmuligheter. Tomtegrensen strekker seg lenger mot naboen i bakkant, noe som gir fine muligheter for annen utnyttelse av arealet.
Mot sørøst er det en pent opparbeidet terrasseplatting med fine solforhold fra morgen til langt ut på dagen. Kveldssolen (og ellers store deler av dagen) finner du i front av eiendommen, hvor solen kan nytes langt ut på kvelden midtsommers.
Foran uteplassen i front (mot sør) er det mye areal som i dag består av trær og diverse buskvekster.

Eier av Tertnesgrenden 25 (nabo mot vest) har rett til å få fradelt og overført parsell på ca. 42 kvm fra Tertnesgrenden 23. Arealet ligger vest for utsiden av garasjen mellom nabotomten og veien opp til baksiden av huset. Se kart i prospekt.

INNHOLD

Boligen går over to plan og inneholder:
Underetasje: Entré, soverom, gang, stue og kjøkken, bad, vaskerom og bod (underetasjen og rom er ikke godkjent. Areal

oppgitt etter dagens bruk)
Hovedetasjen: Entré/Hall, ganger, 2 bad/wc, vaskerom, 3 soverom, 2 stuer og kjøkken.

Parkering:
Enkel garasje og fine parkeringsmuligheter på gårdsplassen

Bod:
Utvendig bod på baksiden av huset.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

1. etasje
BRA-i: 227 kvm
Total BRA: 227 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 i alle rom i hovedetasjen.
Klebersteinovn i stue og kakkelovn i spisestue.
Varmekabler på begge bad i hovedetasje.
Balansert ventilasjon i hoveddel og underetasje.

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.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Landkreditt Forsikring AS-79
Polisenummer38228005

Formuesverdi primær
2.145.614,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.582.456,- for 2024

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

Kommunale avgifter
42.767,- for 2025

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut oktober 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
Utleiedel (ikke godkjent): Leiligheten i kjeller er leid ut for kr. 12.000,- per måned. Strøm og oppvarming er ikke inkludert i leien og leietaker har egen måler og har tegnet eget abonnement. Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien. Møblement, foruten hvitevarer, tilhører leietakeren. Leietaker har en bod og en parkeringsplass. Avtalen er tidsubestemt, med oppsigelsesfrist på tre måneder. Husleien skal indeksreguleres årlig etter husleieloven § 4-2. Leietaker har bodd der siden 2020 og er interessert i å fortsette leieforholdet.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1996. Etter brann med totalskade ble store deler av boligen gjenoppført i 2010/2011.

Selger opplyser at det ved rørinspeksjon er påvist lokalt redusert fall og stedvis noe motfall på deler av avløpsføringen fra toalett i utleiedelen. Forholdet skal ifølge selger ikke ha medført praktiske problemer ved normal bruk. Det opplyses at forholdet er undersøkt av Olimb Rørinspeksjon Bergen AS, og rapport skal foreligge.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2025 som omhandler bolig. Uteleiedelen er ikke omfattet av ferdigattest 2025.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Vindu i entre er fjernet. I underetasjen er bod tatt i bruk som soverom. Kjeller og bod er innredet som kjøkken, bad, vaskerom og stue. Bruksendring til rom for varig opphold og fasadeendring er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene og fasadeendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. 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

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.

Boligen er oppført i 2010 etter at et nokså likt hus på eiendommen fra 1996 brant ned. Huset ble oppført på samme grunnmur og fundament som i 1996.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 25. februar 2025

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

4601/186/1251:
18.11.1997 - Dokumentnr: 32717 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for rep. og vedl.hold av fellesledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2025 - Dokumentnr: 555093 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Mjåtveit Roger
Eier av Tertnesgrenden 25 (nabo mot vest) har rett til å få fradelt og overført parsell på ca. 42 kvm fra Tertnesgrenden 23. Arealet ligger vest for utsiden av garasjen mellom nabotomten og veien opp til baksiden av huset. Se kart i prospekt.

19.03.1996 - Dokumentnr: 7551 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:186 Bnr:4
Også utskilt fra bnr. 542

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282683 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:1251

18.11.1997 - Dokumentnr: 32717 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:186 Bnr:4
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:
PlanID: 4860000
Plannavn: ÅSANE. GNR 186 BNR 4, 12 OG 128,TERTNES
Ikrafttrådt: 13.03.1978
Dekningsgrad: 100%
Formål: Boliger
Deler av areal mot nordvestlige hjørnet av tomten er avsatt til offentlig gangvei.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%
Formål: Bebyggelse og anlegg.

Planer i nærheten:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanen arealdel KPA 2027
Saksnummer: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Gnr. 186 bnr. 1236 (Tertnesgrenden 21).
Endring: Tilbygg.
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleilighet.
Status: Igangssettingstillatelse
Datert: 13.02.2026
Saksnummer: 202412257

Gnr. 186 bnr. 1108 (Tertnesgrenden 16)
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Nybygg garasje mm.
Status: Igangsettingstillatelse
Datert: 12.01.2024
Saksnummer: 202101630 og 20227990

Gnr. 186 bnr. 35 (Tertneshøyden 44)
Endring: Nybygg garasje

Bygningstype: Garasje
Status: Igangsettingstillatelse
Datert: 11.03.2026
Saksnummer: 202611308

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
Tirsdag, 21. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
287 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
———————————————
288 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
306 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
11 788 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 806 490,00 (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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Dato salgsoppgave
18.5.2026

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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
Thomas Nord og Charlotte Wolf Apelthun

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
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr og søk register kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 6 900,00, Markedspakke med helside i Hus&hjem og trykte prospekter kr 32 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr. stk. / deltakelse på overtakelse kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 10 000,00, Takst/tilstandsrapport kr 15 000,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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.

Dato salgsoppgave
18.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 1251

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3326 **Eiendomsverdi ref nr:** GH2527

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKST AS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKST AS

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Referansenivå: Boligen ble opprinnelig oppført i 1996. Etter brann med totalskade ble store deler av boligen gjenoppført i 2010/2011. Deler av grunnmur og underetasje er imidlertid videreført fra den opprinnelige bygningsmassen fra 1996. Vurderingen av eiendommen må derfor baseres på at boligen består av bygningsdeler fra ulike perioder, med ulik alder, teknisk standard og forventet levetid. Bygningsdeler fra 2010/2011 vurderes opp mot løsninger og forskriftsnivå på gjenoppføringstidspunktet, mens videreførte konstruksjoner fra 1996 må vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Egenskaper:
Boligen har en sammensatt bygningsmessig oppbygning, der deler er fra 1996, hoveddelen i stor grad er fra gjenoppføring i 2010/2011, og enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner er oppgradert i 2025. Dette innebærer variasjoner i alder, teknisk standard, dokumentasjonsgrunnlag og forventet levetid mellom ulike deler av boligen

Konklusjon / vurdering:
Boligen fremstår som en eiendom med bygningsdeler fra ulike perioder, herunder opprinnelig bygningsmasse fra 1996, gjenoppføring etter brann i 2010/2011 og flere oppgraderinger utført i 2025. Samlet vurdering må derfor sees i lys av at boligen ikke har en ensartet alder eller standard. Nyere oppgraderinger er positive, men må vurderes konkret opp mot dokumentasjon, utførelse og registreringer på befaringsdagen

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

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

Merknad:
Selger opplyser at det ved rørinspeksjon er påvist lokalt redusert fall og stedvis noe motfall på deler av avløpsføringen fra toalett i utleiedelen. Etter selgers opplysninger har forholdet ikke medført praktiske problemer ved normal bruk, men det kan enkelte steder bli stående mindre mengder vann i røret mellom brukstilfellene. Det opplyses videre at avløpsføringen også er tilknyttet overliggende del av boligen. Forholdet er opplyst undersøkt av Olimb Rørinspeksjon Bergen AS, og rapport skal foreligge.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Yttertekking av glasert takstein
Renner og nedløp er utført i svart aluminium.
Valmet takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med undertaksduk.

Yttervegger:
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje:
Gulvene er belagt med flis og fiskebeins gulv
Innvendige vegger er bekledd med flis og malte overflater
Himlinger består av malte overfarter

U.etasje:
Gulvene er belagt med flis og laminat
Innvendige vegger er bekledd med flis, baderomsplater og malte overflater
Himlinger består av malte overfarter

1.etasje:
Svarte massive dører innvendig i etasjen.
Mellom entre og stue er det en 2 fløyet dør i smijern med glassvindu
Skyvedører med glass mellom stue og kjøkken, samt mellom stue og spisestue

U.etasje:
Hvite formpressede dører innvendig i u.etasjen.

VÅTROM Gå til side

U.etasje:

Areal: 5,6 m²
Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt overflate i himling.
Utstyr: Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon uten tilluft under dør.
-Alder 1996
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Det var ikke mulig å gjennomføre hulltaking i risikosonen på befaringsdagen. Tilkomst og kontrollmulighet var begrenset, blant annet som følge av at bod/tilstøtende areal var overfylt med

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

eiendeler.
Det ble utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater, uten funn av unormale verdier.

Areal: ca 4,7 m²
Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og malt overflate i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg.

-Alder: 1996
-Dokumentasjon foreligger ikke.

1.etasje:

Areal: 4 m²
Bad med flis på gulvet, malt overflate på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2025
-Dokumentasjon er ikke fremlagt.
-Arbeider utført via egeninnsats av eier som er murer

Areal: 11,6 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, boble badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2025
-Dokumentasjon er ikke fremlagt.
-Arbeider utført via egeninnsats av eier som er murer

Areal: 9,9 m²
Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Enkel innredning med overskaper og utslagsvask i laminert benkeplate

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder: Ukjent
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

U.etasjen:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap m/ frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

1.etasje:

Areal: 33 m²

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med hvite profilerte fronter og granitt benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro
Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap
Stoppekran i fordelerskaper
Avløp i plast
Stake mulighet via sluk
Lufting over tak

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon i hoveddelen og i u.etasjen.

EL:

Sikringsskap i u.etasjen:

-Automatsikringer

Sikringsskap i 1.etasjen:

-Overspenningsvern
-Jordfeilautomatsikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

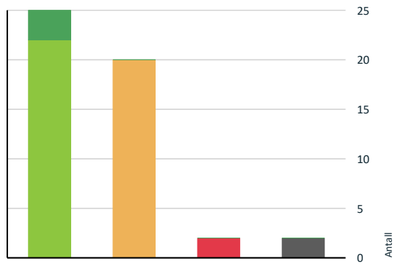
Lovlighet Gå til side

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

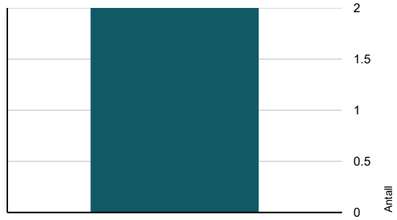
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eiendommen ble hovedsaklig oppført i 1996, men etter en brann som total skadet boligen ble store deler av boligen oppført i 2010/11. Deler av grunnmur og u.etasje er fra 1996.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glassert takstein fra ca. 2010/2011. Yttertekking er kontrollert fra bakkenivå.

Glassert takstein er en vanlig tekkemetode med forventet normal levetid ved korrekt utførelse og normalt vedlikehold. Med bakgrunn i opplyst alder fremstår tekkingen relativt moderne, og det er ikke opplyst om registrerte skader eller lekkasjeforhold på befaringsdagen.

Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er yttertekking kun inspisert visuelt fra bakkenivå og/eller øvrige tilgjengelige kontrollpunkter på befaringsdagen. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak og sikker tilkomst, eksempelvis lift, stillas eller annet fallsikringsutstyr. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra tilgjengelige observasjonspunkter. Eventuelle skjulte feil, skader, slitasje eller svakheter som ikke var synlige fra disse kontrollpunktene inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer fullstendig vurdering av takets tekniske tilstand, anbefales egen takbesiktigelse med sikker tilkomst.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i svart aluminium. Nedløp er ført til grunn. Utførelse og tilstand på bortledning i grunn er ukjent.
Det er kun lokalt montert snøfanger på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Renner og nedløp i aluminium er en vanlig løsning med forventet normal levetid ved korrekt montering og normalt vedlikehold. Synlige deler av anlegget fremstår med forventet standard sett opp mot alder. For nedløp som er ført til grunn, lar utførelse, tilstand og funksjon på videre bortledning i grunnen seg ikke kontrollere ved vanlig visuell befaring. Eventuelle skjulte svakheter eller avvik i den delen av systemet som ligger under terreng kan derfor ikke utelukkes.
Det er kun lokalt montert snøfanger på taket. Dette vurderes som en mangelfull løsning der det er behov for snøfangere for å hindre snø- og isras mot underliggende arealer.

TG2 er satt på bakgrunn av at det kun er lokalt montert snøfanger på taket, og at dette vurderes som en mangelfull løsning der taket har behov for snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av behov for snøfangere og eventuell komplettering av anlegget på aktuelle takflater. Renner og nedløp bør ellers vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.
Det er registrert avvikende avstand mellom terreng og kledning, samt lokalt noe begrenset lufting bak kledning. Videre er det registrert slitasje/fuktpåvirkning i nedre del av søyle ved garasje.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller øvrige vesentlige deformasjoner på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvikende terrengavstand og lokalt begrenset lufting er forhold som kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørking i nedre del av kledningskonstruksjonen. Slitasje og fuktpåvirkning i nedre del av søyle ved garasje underbygger at konstruksjonen lokalt er utsatt for vær- og fuktbelastning.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner, herunder yttervegger. Skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene kan derfor ikke utelukkes, og eventuelle tiltak kan heller ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av avvikende terrengavstand, lokalt begrenset lufting bak kledning samt registrert slitasje/fuktpåvirkning i nedre del av søyle ved garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning der dette er mulig, samt å følge opp områder med begrenset lufting. Søyle ved garasje bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov for å hindre videre fukt- og råteskadeutvikling.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport











TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med undertaksduk. Konstruksjonen er isolert mot beboelse.
Loftet har ikke gangbart gulv, og kontroll er utført fra loftsluke. Kontrollomfanget er derfor begrenset til det som var synlig fra tilgjengelig inspeksjonspunkt.

Vurdering:
Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og loft uten gangbart gulv gir begrenset mulighet for kontroll av undertak, takstoler, overganger og øvrige deler av takkonstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll fra loftsluke av tilgjengelige og synlige deler.
Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep eller nærmere kontroll i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes, og eventuelle tiltak kan heller ikke utelukkes.

TGIU er satt på bakgrunn av at loftet ikke har gangbart gulv og at kontrollen derfor er begrenset til visuell inspeksjon fra loftsluke.

Anbefalte tiltak:
Ved behov for en mer fullstendig vurdering anbefales nærmere kontroll med bedre tilkomst til loft og øvrige deler av takkonstruksjonen.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

I underetasjen er det montert vinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet. Det er registrert slitasje.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er av eldre dato og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Registrert slitasje er naturlig ut fra alder, men innebærer økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for svekket tetthet, redusert funksjon og videre slitasjeutvikling over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder og registrert slitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene bør vedlikeholdes og følges opp jevnlig. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet ytterdør med elektronisk lås
Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2009

Hvit profilert ytterdør med frostet glass på vaskerommet

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

På kjøkkenet er det montert 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2009.
Det er registrert utvendig slitasje, og dørblad tar i karm.

I underetasjen er det montert profilert ytterdør med frostet isolerglass. Det er registrert utvendig slitasje.

Garasjen har leddet garasjeport. Det er registrert slitasje.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren fra 2009 fremstår med normal aldersrelatert slitasje, men at dørblad tar i karm vurderes som et funksjonsavvik som tilsier behov for justering eller nærmere oppfølging. Utvendig slitasje på ytterdør i underetasjen og leddet garasjeport vurderes som vedlikeholdsrelaterte forhold. Samlet fremstår dører og port med bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt et registrert funksjonsavvik ved balkongdør.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert funksjonsavvik ved balkongdør der dørblad tar i karm, samt utvendig slitasje på øvrige dører og garasjeport.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdør bør justeres slik at dørblad går fritt uten å ta i karm. Ytterdør og garasjeport bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov. Videre bør funksjon og tetthet kontrolleres jevnlig.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje på ca. 24 m² med betonggulv, vegger i murblokker og plater i himling. Ventilasjonsaggregat er plassert i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjen fremstår med normal konstruksjonsmessig utførelse, men med registrerte avvik i form av utvendig slitasje på mur og fuktvandring i bakvegg. Fuktvandring i murkonstruksjoner kan ha sammenheng med fuktbelastning fra terreng, konstruksjonsoppbygging eller lokale svakheter i overflater og overganger. Forholdet vurderes som et avvik som bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.
Ventilasjonsaggregat er plassert i garasjen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert utvendig slitasje på murflater og innvendig fuktvandring i bakvegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak til fuktvandring i bakvegg bør vurderes nærmere og følges opp ved behov. Murflater bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres for å redusere videre fukt- og slitasjepåvirkning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1.etasje:

Gulvene er belagt med flis og fiskebeins gulv

Innvendige vegger er bekledd med flis og malte overflater

Himlinger består av malte overfarter

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

U.etasje:

Gulvene er belagt med flis og laminat

Innvendige vegger er bekledd med flis, baderomsplater og malte overflater

Himlinger består av malte overfarter

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i underetasjen fremstår med slitasje utover det som anses som normal, sett opp mot alder, bruk og vedlikeholdstilstand på befaringsdagen. Det må påregnes vedlikehold og stedvis oppgradering.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje på innvendige overflater i underetasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og stedvis oppgradering av overflater ut fra ønsket standard og videre bruk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med klebersteinsovn i stuen og kakkelovn i spisestuen.

Det refereres til fagskyndig/feier for nærmere opplysninger om teknisk tilstand og lovlighet. Det er opplyst at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted. I egenerklæringen er det videre opplyst at det ikke har vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe, og at det i 2025 er utført nytt beslag på skorstein samt nye pipehatter.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert noe unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 16,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt verdi på 16,6 vektprosent ligger innenfor risikosonen for fukt- og råteskader, og indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke er registrert verdier som klart dokumenterer aktiv fuktskade på målepunktet, viser målingen at forholdet må vurderes som et avvik med forhøyet risiko.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. Dette gjelder særlig der vegger mot grunn er innforet eller påforet, ettersom slike løsninger kan skjule fuktpåvirkning og begynnende skadeutvikling.

TG2 er satt på bakgrunn av at det er registrert noe forhøyede fuktverdier i utforede/påforede vegger mot grunn, samt at konstruksjoner under bakkenivå erfaringsmessig er særlig utsatt for fukt og skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning, lukt, misfarging eller skadeutvikling i tilstøtende overflater og konstruksjoner. Videre vurdering bør sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og øvrig fuktsikring mot grunn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1.etasje:

Svarte massive dører innvendig i etasjen.
Mellom entre og stue er det en 2 fløyet dør i smijern med glassvindu
Skyvedører med glass mellom stue og kjøkken, samt mellom stue og spisestue

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Hvite formpressede dører innvendig i u.etasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 12299-3326 Befaringsdato: 30.04.2026 Side: 16 av 39

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 5,6 m²

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt overflate i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon uten tilluft under dør.

-Alder 1996
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har en samlet tilstand som gir økt risiko for svikt i overflater, fuktsikring og funksjon. Bom i flere fliser indikerer mangelfull heft eller bevegelser i underlaget. Avvik i fallforhold, herunder partier med motfall, medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Manglende drenshull ved innbygd sisterne er en uheldig løsning som vanskeliggjør synliggjøring og avledning av eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen. Når dette sees i sammenheng med alder, slitasje og manglende dokumentasjon på utførelsen, vurderes badet å ha vesentlige avvik og klart påregnelig oppgraderingsbehov.

TG3 er satt på bakgrunn av badets alder, registrert slitasje, manglende dokumentasjon på utførelsen, bom i flere fliser, avvik i fallforhold, partier med motfall på gulv og manglende drenshull ved innbygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes full oppgradering av badet. Videre bruk bør skje med aktsomhet, og vannsøl bør begrenses og tørkes opp fortløpende inntil tiltak gjennomføres. Om dette ikke gjennomføres må det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å gjennomføre hulltaking i risikosonen på befaringsdagen. Tilkomst og kontrollmulighet var begrenset, blant annet som følge av at bod/tilstøtende areal var overfylt med eiendeler.
Det ble utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater, uten funn av unormale verdier.

Vurdering:
Hulltaking i risikosonen er et viktig kontrollpunkt for å kunne vurdere tilstanden i bakenforliggende og lukkede konstruksjoner. Når slik kontroll ikke lot seg gjennomføre, foreligger det begrenset vurderingsgrunnlag for den skjulte konstruksjonen.
Utført fuktsøk med Protimeter på overflater ga ikke utslag på unormale verdier på befaringsdagen. Slike overflatemålinger kan imidlertid ikke alene bekrefte tilstanden i lukkede konstruksjoner, og kan heller ikke utelukke skjult fuktpåvirkning eller skade.

Forholdet må videre sees i sammenheng med at badet i sin helhet er vurdert til TG3. På bakgrunn av badets samlede avvik kan det ikke utelukkes at det ved renovering vil bli avdekket skade eller utbedringsbehov i bakenforliggende og lukkede konstruksjoner, og at også deler av disse må renoveres som en del av arbeidene.

TGIU er satt på bakgrunn av at hulltaking i risikosonen ikke lot seg gjennomføre, og at tilstanden i bakenforliggende/lukkede konstruksjoner derfor ikke kunne vurderes.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales hulltaking i risikosonen når tilkomst er etablert og arealet er ryddet. Ved fremtidig renovering av badet må det påregnes at også deler av lukkede konstruksjoner kan måtte åpnes og utbedres dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vedlegg

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: ca 4,7 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og malt overflate i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg.

-Alder: 1996
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har høy alder og fremstår med løsninger og utførelse som ikke tilfredsstiller dagens forventede nivå for fuktsikring og funksjon. Registrert slitasje må sees i sammenheng med alder og bruk.
Det er registrert ikke tilfredsstillende fall på gulv, herunder lokalt motfall. Dette gir en uheldig avrenning ved eventuell vannsøl eller lekkasje. Det er videre opplyst at det ikke er membran på gulv og vegger, noe som medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende og bakenforliggende konstruksjoner. Manglende ventilasjon vurderes også som et vesentlig avvik, da dette gir økt risiko for oppfukting, kondens og redusert uttørking i rommet. Samlet vurderes vaskerommet å ha vesentlige avvik og et klart påregnelig oppgraderingsbehov.

TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, registrert slitasje, ikke tilfredsstillende fall på gulv, lokalt motfall, manglende membran på gulv og vegger, samt manglende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av vaskerommet. Fallforhold, ventilasjon og fuktsikring bør utbedres. Ved renovering må det påregnes at bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner kan måtte åpnes og utbedres dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk med pigg ble utført i åpning i vegg på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier på kontrollpunktet.
Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull/åpning. Målingen viste 11,8 vektprosent. Verdier under 16 vektprosent anses som normalt/tørt. Verdier mellom 16–20 vektprosent anses å ligge i risikosonen for fukt- og råteskader. Verdier over 20 vektprosent anses som fuktige, med høy risiko for fukt- og råteskader.

Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk med pigg på et tilfeldig punkt ikke kan garantere for at det ikke foreligger avvik, svikt eller fuktpåvirkning andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt verdi på 11,8 vektprosent ligger innenfor det som anses som normalt/tørt på kontrollpunktet. Det ble dermed ikke registrert unormale fuktverdier der kontrollen ble utført.
Vurderingen er imidlertid begrenset til et enkelt tilgjengelig punkt, og målingen gir ikke sikker dokumentasjon for tilstanden i hele den bakenforliggende og lukkede konstruksjonen. Forholdet må også sees i sammenheng med registreringer mot grunn, hvor det er påvist noe fuktpåvirkning, samt at vaskerommet i sin helhet er vurdert til TG3. Ved fremtidig renovering må det derfor forventes at det kan avdekkes skade eller utbedringsbehov i lukkede konstruksjoner, og at også deler av disse kan måtte åpnes og utbedres som en del av arbeidene.

TG2 er satt på bakgrunn av at kontrollen er begrenset til et enkelt punkt, og at tilstanden i øvrige lukkede konstruksjoner ikke kan fastslås med sikkerhet, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på målepunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved fremtidig renovering av vaskerommet må det påregnes at lukkede konstruksjoner kan måtte åpnes og utbedres dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller skade.

1.ETASJE > BAD

Generell

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Areal: 4 m²

Bad med flis på gulvet, malt overflate på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2025
-Dokumentasjon er ikke fremlagt.
-Arbeider utført via egeninnsats av eier som er murer

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Flis på vegger
Malt overflate i himling

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.
Utførelsen fremstår som om det kan være lagt fliser på fliser.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er heller ikke fremlagt opplysninger om garantier eller reklamasjonsrett knyttet til arbeidene. Dette medfører at det er noe usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse. Dersom det er lagt fliser på fliser, er dette et forhold hvor dokumentasjon på utførelsen vil være særlig relevant.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, samt at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon på utførelse, materialvalg og oppbygning bør fremskaffes dersom dette foreligger. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om svikt kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser av sluktilslutning, membran og øvrig tettesjikt.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende drensåpning til innbygd sisterne er en uheldig løsning, da eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen i mindre grad vil synliggjøres. Når det i tillegg ikke foreligger opplysninger om pose- eller annen lekkasjesikringsløsning, medfører dette økt usikkerhet knyttet til hvordan en eventuell lekkasje vil bli fanget opp og ledet ut.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende drensåpning til innbygd sisterne og manglende opplysninger om pose-/lekkasjesikringsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere avklaring av utførelse og eventuell lekkasjesikringsløsning for den innbygde sisternen. Ved fremtidige arbeider bør det etableres løsning som gir mulighet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Areal: 11,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, boble badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2025
-Dokumentasjon er ikke fremlagt.
-Arbeider utført via egeninnsats av eier som er murer

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt overflate i himling

Årstall: 2025

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Vedlegg

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe lite fall lokalt på gulvet. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke avrenningen ved vannsøl. Kontrollgrunnlaget er noe begrenset grunnet innredning, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik i tildekkede områder.
Opplysningen fra eier om at membranen er ført opp på dørterskel er positiv, men utførelsen er ikke verifisert ved destruktive undersøkelser.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater, og kontrollen er noe begrenset grunnet innredning. Det kan derfor ikke utelukkes at avvik eller svakheter finnes i skjulte eller tildekkede områder.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert noe lite fall lokalt, samt begrenset kontrollmulighet grunnet innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales normal aktsomhet ved bruk, og at eventuelt vannsøl tørkes opp fortløpende. Ved fremtidige arbeider bør fallforhold og detaljer ved terskel/dør kontrolleres nærmere.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2-stk plastsluker med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er heller ikke fremlagt opplysninger om garantier eller reklamasjonsrett knyttet til arbeidene. Dette medfører at det er noe usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, samt at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon på utførelse, materialvalg og oppbygning bør fremskaffes dersom dette foreligger. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om svikt kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser av sluktilslutning, membran og øvrig tettesjikt.





1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, boble badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende drensåpning til innbygd sisterne er en uheldig løsning, da eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen i mindre grad vil synliggjøres. Når det i tillegg ikke foreligger opplysninger om pose- eller annen lekkasjesikringsløsning, medfører dette økt usikkerhet knyttet til hvordan en eventuell lekkasje vil bli fanget opp og ledet ut.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende drensåpning til innbygd sisterne og manglende opplysninger om pose-/lekkasjesikringsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere avklaring av utførelse og eventuell lekkasjesikringsløsning for den innbygde sisternen. Ved fremtidige arbeider bør det etableres løsning som gir mulighet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Areal: 9,9 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Enkel innredning med overskaper og utslagsvask i laminert benkeplate

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder: Ukjent
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår med en enkel utførelse som er vanlig for eldre rom av denne typen. Den åpne el-boksen under vask og materiell som ikke fremstår egnet for plasseringen vurderes som et avvik. Plasseringen innebærer risiko for uheldig påvirkning fra fukt og vannsøl, og løsningen fremstår ikke som tilfredsstillende på befaringsdagen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det vises for øvrig til el-fagkyndig for nærmere vurdering av utførelse, sikkerhet og eventuelt utbedringsbehov.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert åpen el-boks under vask og materiell som ikke fremstår egnet for plasseringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll og utbedring av el-fagkyndig. Eventuelt materiell som ikke er egnet for plasseringen bør skiftes til tilfredsstillende løsning.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv

Termostatstyre varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik i fallforhold innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Sår i flis og bom i flis vurderes som avvik som kan være uttrykk for slitasje, svekket heft eller bevegelser i underlaget. Forholdene må sees i sammenheng med vaskerommets alder og øvrige utførelse.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik i fallforhold, samt sår og bom i flis på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere oppfølging av fallforhold og skadde fliser. Ved fremtidig oppgradering bør gulvkonstruksjonen utbedres slik at tilfredsstillende fall og robuste overflater etableres.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig flislim over klemring i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Enkel innredning med overskaper og utslagsvask i laminert benkeplate

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i stue/kjøkken, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 7,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap m/ frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Areal: 33 m²

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med hvite profilerte fronter og granitt benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap
Stoppekran i fordelerskaper

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast
Stake mulighet via sluk
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon i hoveddelen og i u.etasjen.

I egenerklæringen er det opplyst at ventilasjonsaggregatet i hovedhuset ble skiftet ut i 2025, og at det ble utført service på aggregatet i kjellerleiligheten av Fana Blikk. Det er opplyst at dokumentasjon foreligger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 300L fra 2010 er montert på vaskerommet



TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på ca 194L fra 2011 er montert i u.etasjen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i u.etasjen:

-Automatsikringer

Sikringsskap i 1.etasjen:

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

-Overspenningsvern
-Jordfeilautomatsikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I egenerklæringen er det opplyst at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025, herunder også ny elbillader. Arbeidet er opplyst utført av Elteknikk, og det er opplyst at dokumentasjon foreligger.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Vedlegg

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er drenering og drenerende masser ikke kontrollert, da disse ligger skjult under terreng. Drenering fra byggeåret. I egenerklæringen er det opplyst at det ikke er utført arbeid med drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering fra byggeåret har en alder hvor redusert funksjon og svekket dreneringsevne gradvis må påregnes. I følge NBI, «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» blad 700.320, er normal levetid for drenering oppgitt til ca. 20–60 år. Alder er i seg selv et symptom på økt risiko for svikt, selv om dette ikke alene dokumenterer konkret funksjonssvikt på befaringsdagen.
Vurderingen må sees i sammenheng med punktet om rom under terreng. Da drenering og drenerende masser ikke er tilgjengelige for kontroll, bygger vurderingen i hovedsak på alder, konstruksjonsforhold og tilgjengelige opplysninger.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på dreneringen, at den antas å være fra byggeåret, samt at konstruksjoner under terreng er avhengige av velfungerende drenering over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringens funksjon bør holdes under oppsikt, særlig i sammenheng med rom under terreng. Ved tegn til fuktpåvirkning, misfarging, lukt eller avvik i underetasjen bør forholdet undersøkes nærmere. Oppgradering må påregnes på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen gjelder det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Fundamenter og konstruksjoner under bakkenivå er naturlig nok ikke tilgjengelige for direkte kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, blant annet som følge av fuktbelastning, jordtrykk, bevegelser og aldring. Registrerte riss og overflateslitasje vurderes som avvik som krever oppfølging, men omfanget av eventuelle bakenforliggende forhold kan ikke fastslås fullt ut ved visuell kontroll alene.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte riss og slitasje i synlige overflater, samt at konstruksjoner mot terreng og under bakkenivå erfaringsmessig er mer utsatt for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

Riss og overflater bør holdes under oppsikt og vedlikeholdes ved behov. Dersom det registreres videre rissutvikling, fuktgjennomslag eller andre tegn til bevegelse eller svekkelser, anbefales nærmere undersøkelse





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrående

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	79	24		103	
1.etasje	227			227	
SUM	**306**	**24**			
SUM BRA	**330**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod	Garasje	
1.etasje	Entré, bad, spisestue, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, hall, bad 2, vaskerom, soverom 3		

Vedlegg

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Kommentar

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

U.etasje:

Utleiedel: (det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at utleiedel er godkjent/byggemeldt)

Takhøyde i stuen er 2,19 m (avvik iht dagens krav til takhøyde)

Entre 8,4 m²
Bod 5,8 m²
Soverom 9,2 m² (Avvik rømningsvei og lysinnslipp)
Stue 29 m²
Kjøkken 12,5 m²
Bad 5,6 m²
Vaskerom 4,7 m²

Garasje 23,9 m2

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,64m

Entre 13,1 m²
Bad 4 m²
Spise stue 52 m²
Gang 3,7 m²
Soverom 9,1 m²
Soverom 13,5 m²
Stue 46,5 m²
Kjøkken 33 m²
Hall 4,2 m²
Vaskerom 9,9 m²
Soverom 18,8 m²
Bad 11,6 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråvegger, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Begge bad er oppusset i 2025 av selger som er faglært murer, det er gjort fasadearbeid med nytt beslag på skorstein og nye pipehatter i 2025, el-anlegget er oppgradert i 2025m inkl. elbillader, og ventilasjonsaggregatet i hovedhuset er skiftet i 2025 mens aggregat i kjellerleilighet er det utført service på.

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Thomas Nord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	1251		0	1597 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Tertnesgrenden 23, 5113 TERTNES

Hjemmelshaver
Thomas Nord / Charlotte Wolf Apelthun

Eiendomsopplysninger

Tilknytning avløp
Merknad:
Det er ved rørinspeksjon registrert lokalt redusert fall på deler av avløpsføringen fra utleiedelen. Forholdet har etter selgers erfaring ikke hatt betydning for normal bruk. Rapport fra fagkyndig foreligger og bør gjennomgås av ny eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Vedlegg

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Tertnesgrenden 23 , 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 1251
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

MERK;
Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.
Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.
Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.
Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.
Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Tertnesgrenden 23, 5113 TERTNES **08 May 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tertnesgrenden 23	Tertnesgrenden 23	

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?

mai 2025

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.

12 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 38228005

Informasjon om selger

Selger

Nord, Thomas

Selger

Apelthun, Charlotte Wolf

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rehabilitert begge bad. Utført av huseier som er faglært murer.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Utført av selger

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

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**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt beslag på skorstein samt nye pipehatter

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bergen tak og vedlikehold

4.1.6 **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

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**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av det elektriske anlegget i huset til en verdi av ca 250 000,-kr Ny el bil lader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elteknikk

10.1.6 **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

Det er observert noe vannsamling i avløpsrør i kjellerleilighet grunnet fallforhold på et begrenset strekk. Etter det selger kjenner til, har forholdet ikke påvirket normal bruk av boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Utskifting av ventilasjonsaggregat i hovedhus. Foretatt service på aggregat i kjellerleilighet. Totalsum ca 55 000,-kr
Utført av Fana Blikk

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskifting av ventilasjonsaggregat i hovedhus. Foretatt service på aggregat i kjellerleilighet. Totalsum ca 55 000,-kr

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

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

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 58399382

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Thomas Nord	2026-05-08	Charlotte Wolf Apelthun	2026-05-08
Identification		Identification	
Thomas Nord		Charlotte Wolf Apelthun	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thomas Nord	08/05-2026	BankID OIDC
Charlotte Wolf Apelthun	10:19:04	High
	08/05-2026	BankID OIDC
	10:27:25	High

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/555093/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 10:19

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Undertegnede Thomas Nord fnr. 030784[redacted] og Charlotte Wolf Apelthun fnr. 040688[redacted] som er eiere av gnr. 186 bnr. 1251 i Bergen, erklærer at følgende skal tinglyses som en heftelse på gnr. 186 bnr. 1251 i Bergen:

- Roger Mjåtveit, fnr. 200562[redacted] som eier av gnr. 186 bnr. 288 i Bergen, har rett til å få fradelt og deretter vederlagsfritt få overført en parsell på ca. 42 m2 fra gnr. 186 bnr. 1251. Parsellen er inntegnet på kart under:





- Eier av gnr. 186 bnr. 1251 i Bergen plikter å medvirke til fradeling og overskjøting av parsellen omtalt over.

25.04.2025 Thomas Nord

Thomas Nord fnr. 030784[redacted]

25.04.2025 Charlotte Wolf Apelthun

Charlotte Wolf Apelthun fnr. 040688[redacted]

Doknr: 555093 Tinglyst: 19.05.2025
STATENS KARTVERK

1121340503/

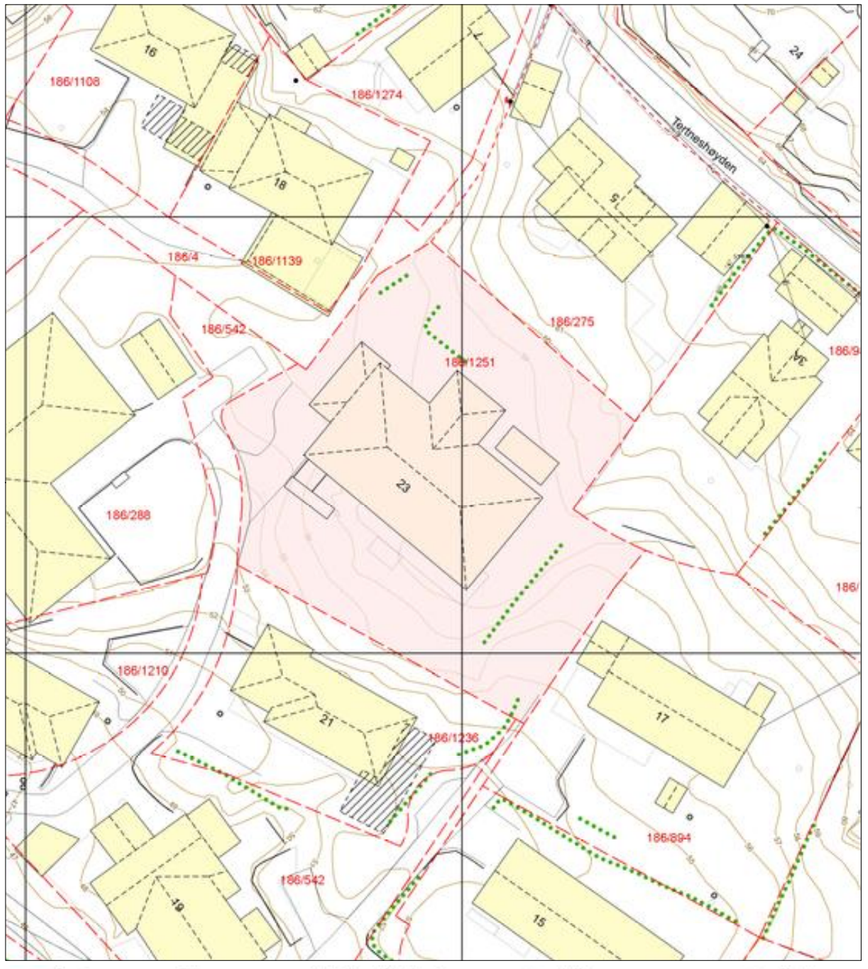
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1251/0/0
Adresse: Tertnesgrenden 23, 5113 TERTNES

N



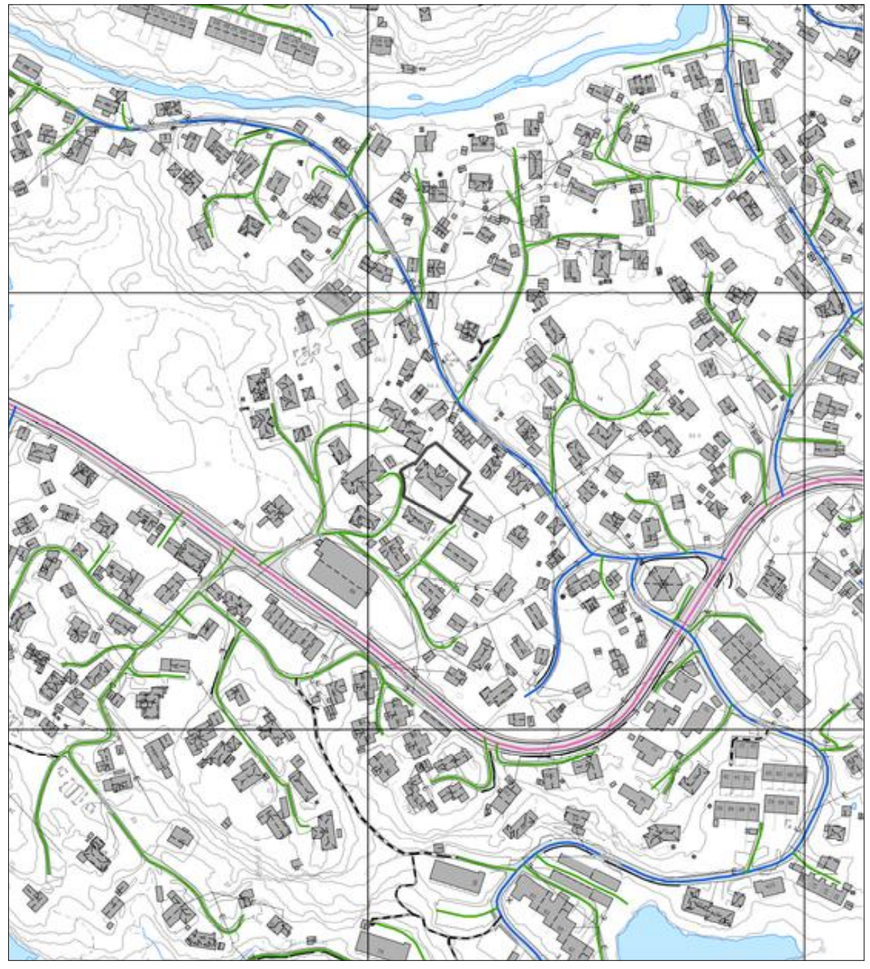
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1251/0/0
Adresse: Tertnesgrenden 23, 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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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:
Tertnesgrenden 23, 5113 TERTNES. Gnr. 186, bnr. 1251, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260015
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@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



Marius Hagen
Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

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