PROAKTIV



ÅSTVEITSKOGEN 9A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



ÅSTVEIT

Innholdsrikt og familievennlig atriumshus på ett plan med skjermet hage, vinterhage, solrik terrasse og garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Åstveitskogen 9A, 5113 TERTNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 209, bnr. 295, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 144.740,-

Totalpris: 5.134.740,-

Kommunale avgifter: 21.246,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 4/2

BRA: 180 m²

BRA-i: 153 m²

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass.

Tomt: 308.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen	16 Boligen i bilder	32 Kjerneinformasjon	37 Vedlegg
38 Tilstandsrapport	64 Egenerklæring	68 Basiskart	73 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."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

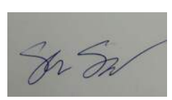
Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Som bosatt i Åsane har han inngående kjennskap til hele bydelen. På visning møter du alltid en forberedt, imøtekommende og tilstedeværende megler som tar seg tid, både til menneskene han møter og til detaljene som skaper gode prosesser.

Budrunden er ofte det avgjørende øyeblikket, og det er her Stian sin erfaring virkelig kommer til sin rett. Med hundrevis av gjennomførte budrunder bak seg, kombinert med tålmodighet, timing og forhandlingsevne, jobber han strategisk og målrettet for å sikre deg best mulig pris, samtidig som kjøper som er villig til å betale litt mer enn alle andre, sikrer seg sitt drømmehjem.

Presisjon, effektivitet og ekte salgsglede er verdiene Stian tar med seg inn i hvert oppdrag. Hans mål er alltid at du som kunde skal sitte igjen med vissheten om at boligens fulle potensial er utnyttet, og at det beste resultatet er oppnådd.



Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder **Stian Sjøstrand Hansen**



"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

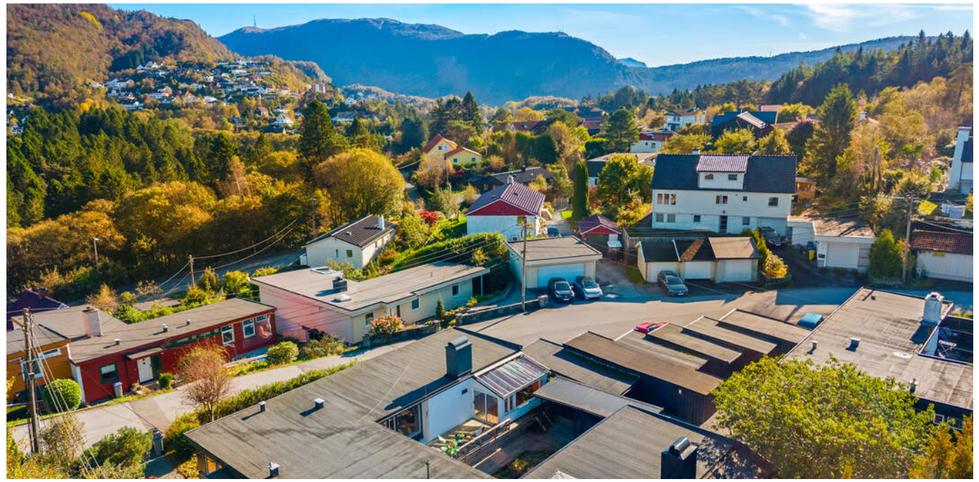
Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

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.



ÅSTVEIT

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Åstveit*

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
Åstveitskogen 9A har en attraktiv beliggenhet på Ulset, i et veletablert og familievennlig boligområde med nærhet til både skoler, barnehager, idrettsanlegg, servicetilbud og flotte turområder. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, og byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Tertnesparken barnehage ligger ca. 5 minutters gange unna, mens A2g friluftsbarnehage og Ulsetåsen barnehage nås på ca. 9 minutter. Ulsetskogen skole ligger ca. 12 minutters gange fra boligen, og det finnes flere andre skoler i nærområdet. Åstveit skole ligger kun ca. 6 minutter unna til fots, og det samme gjelder Tertnes videregående skole.

Det er også gode muligheter for en aktiv hverdag. Åstveit stadion



OFFENTLIG TRANSPORT

Tertneskrysset Linje 19, 31, 39, 87	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 11.2 km
Bergen Flesland	26 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Ulset Post i butikk	13 min 1.1 km
Rema 1000 Ulset	13 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	19 min
Apotek 1 Arken	19 min

SPORT

Åstveit stadion Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	5 min 0.4 km
Tertnes VGS basishall turn Turnhall	6 min 0.4 km
Mudo Åsane	10 min
MOVA Åsane	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tertnes VGS - Vestland Fylkeskommu...	5 min
Åsamyrane 76	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ligger ca. 5 minutters gange fra boligen og byr på aktivitetshall, ballspill, fotball og andre idrettsaktiviteter. Tertnes VGS basishall ligger omtrent like i nærheten, mens Mudo Åsane og MOVA Åsane nås på henholdsvis ca. 10 og 13 minutter til fots. I nærområdet finnes i tillegg fine turmuligheter, blant annet i Åstveitskogen og videre mot Våganeset, samt flere populære turmål i området. For den golfinteresserte ligger også Bergen Golfklubb på Åstveit i nærheten.

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

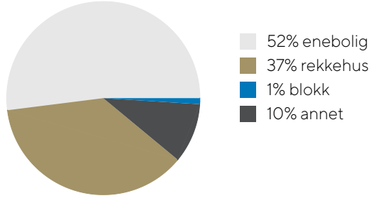
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Tertnes, ca. 3 minutters kjøring fra boligen, eller ved Coop Extra Ulset og Rema 1000 Ulset, begge ca. 13 minutters gange unna. For et bredere handels- og servicetilbud er det kort vei til Åsane, hvor blant annet Åsane Storsenter og Horisont byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder, dagligvare, apotek og øvrige servicetilbud. Ifølge nabolagsprofilen er det ca. 19 minutters gange til Åsane Storsenter.

Kollektivtilbudet er godt, med Tertneskrysset kun ca. 3 minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer, noe som gjør det enkelt å komme seg videre mot blant annet Åsane og Bergen sentrum.
For den som setter pris på natur og friluftsliv byr Tertnes og Åstveit på mange muligheter. Åstveitskogen egner seg godt for små og store turer, og i nærområdet finnes flere turmål med utsikt mot fjord og omkringliggende landskap. På varme sommerdager er det heller ikke langt til sjø og populære badeplasser som Grønskjæret.



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

BOLIGMASSE



SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 0.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	22 min 1.8 km

BARNEHAGER

Tertnesparken barnehage (1-4 år) 27 barn	5 min 0.4 km
A2g friluftsbarnehage (0-5 år) 92 barn	9 min 0.6 km
Ulsetåsen barnehage (0-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km





VELKOMMEN TIL ÅSTVEITSKOGEN 9A

Parkering
Fast garasjeplass.

Tomtestørrelse
308,10 m²

Beskrivelse av tomt
Utearealene består av terrasse og en skjermet hage med lite innsyn og stort potensial.

TAKST OG TILSTAND

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

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

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

Boligen har fått følgende TG3:
Vinduer og dører: Det er registrert punktert glass i inntil tre vinduer, værslitte karmer med vedlikeholdsbehov og råteskader i karmer. Vinduene er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende levetid. Forholdene kan medføre redusert isolasjonsevne, luft-/vannlekkasjer og videre nedbrytning av treverket. Vedlikehold og lokale utbedringer anbefales, og utskiftning av skadede/eldre vinduer må påregnes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:
Grunnmur og fundament: Det er registrert puss- og malingsavskalling på grunnmur, rustdannelser på søyler samt eternitt-/asbestholdige plater i krypkjeller/kjeller. Forholdene kan medføre videre nedbrytning av grunnmur og korrosjon på stålkonstruksjoner, mens asbestholdige materialer kan utgjøre en helserisiko ved skade eller bearbeiding.

Krypkjeller: Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og rustdannelser på søyler. Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre korrosjon og over tid redusere stalkonstruksjonenes levetid og bæreevne.

Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen, og takvann ledes ikke tilfredsstillende vekk fra grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, med risiko for fuktinntrengning og fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Det er registrert nedbøyning i konstruksjonen, noe som kan indikere utilstrekkelig dimensjonering eller svekkelse. Forholdet kan medføre videre





deformasjoner og redusert bæreevne.

Yttervegg og fasade: Det er registrert sprekker, deformasjoner og stor værslitasje i kledningen, betydelig malingsavskalling samt spredte råteskader i kledning. Det er i tillegg ingen eller begrenset lufting og manglende musetetting i nedkant av kledningen. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning, redusert uttørking, videre råteutvikling og inntrenging av skadedyr.

Renner og nedløp: Det er registrert rust/korrosjon, og skvettplast, renner og nedløp bærer generelt preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert funksjon og levetid.

Takkonstruksjon og loft: Boligen har en flat takkonstruksjon uten loft, tekket med papp eller lignende. Taket er kun inspisert fra bakken, da stige ikke ble reist, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette skader som først kan påvises ved en nærmere besiktigelse på taket, utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Konstruksjonsprinsippet for det flate taket er ikke avklart, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som usikker og kan derfor være utilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdet ikke undersøkes nærmere.

Taktekking: Bygningsdelen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert svekkelse kan medføre økt risiko for svikt og behov for utbedringer.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er påvist større skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen.

Kjøkken - overflater og innredning: Det er registrert tegn til tidligere fukt-/lekkasjepåvirkning, samt slitasje på kjøkkenfronter. Tidligere fuktbelastning har medført skader i innredning, mens slitasjen hovedsakelig er av kosmetisk karakter.

Toalettrom: Toalettrommet har kun ventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon og mangler mekanisk avtrekk. Begrenset ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for lukt og fuktbelastning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende

ventilasjon.
Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting eller rehabilitering av rørene må påregnes på sikt. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader. Det anbefales jevnlig
kontroll, og utskifting av rørene må påregnes på sikt. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Varmesentral: Det er manglende dokumentert service på anlegget, og oppdragsgiver opplyser at siste service ble utført for om lag fem år siden. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er registrert noe ulyd fra utedelen. Med bakgrunn i alder og manglende service må det påregnes behov for service, og på sikt utskifting av anlegget.

Varmtvannsbereder: Det er registrert sprekker og tegn til tidligere fuktpåvirkning ved varmtvannsberederen, samt tegn til mangelfull understøtting. Forholdet kan medføre videre skader og ustabilitet/belastning på berederen og tilhørende installasjoner. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen og sikre tilfredsstillende understøtting av berederen.

Ventilasjon: Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrommet, og soverom 3 og stue mangler tilfredsstillende tilluftsløsning. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt luftfuktighet og redusert inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet og tilfredsstillende tilluft til de aktuelle rommene.

Våtrom/Bad - overflate vegg/himling: Dør med karmer og listverk er utsatt for vannsøl og består av materialer som ikke tåler gjentatt fuktbelastning. Det er i tillegg registrert riss/sprekker i flisfuger, sprekker i mykfuger samt manglende fuge i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen. Forholdene kan medføre fuktopptak, vanninntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å fornye skadede og manglende fuger samt beskytte utsatte dørdetaljer mot vannsøl.

Våtrom/Bad - overflate gulv: Det er registrert riss/sprekker i fliser og flisfuger samt bom/hulrom under enkelte fliser. Forholdene tyder på redusert vedheft og kan medføre videre oppsprekking og løse fliser. Det anbefales å skifte eller utbedre skadede og løse fliser samt undersøke underlaget nærmere ved behov.

Våtrom/Bad - membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør, og det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone. Membran/tettesjikt har i tillegg nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av rørgjennomføringer anbefales, og oppgradering av tettesjikt og løsning ved dør må påregnes.

Våtrom/Bad - dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygning, membran eller tidspunkt for utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at badet er utført fagmessig eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og gjenværende levetid, og risiko for skjulte feil kan ikke utelukkes.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom/Bad - kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Det er ikke foretatt hulltaking med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner.

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

Bygningssakskyndig
Ole Henrik Berg (befaringsdato: Fredag, 25. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktsgiver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig,

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den: "Henviser til takst rapport. Etter lang kuldeperiode vinteren 2023 frøs vannet inn til boligen."





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Boligen går over et plan og inneholder:
1. Etasje: Gang, toalettrom, bad, spisestue, kjøkken, mellomgang, to soverom, stue, disponibelt rom, vinterhage og tre boder.
Garasje.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 153 kvm
Total BRA: 153 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 47 kvm

Utebod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 20 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.

Standard
Åstveitskogen 9A er en innholdsrik enebolig i rekke fra 1967, med alt boligareal praktisk samlet på ett plan. Boligen har et internt bruksareal på 153 m² og en romslig planløsning med tre soverom, gode oppholdsarealer, bad, separat toalettrom og vinterhage. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, trepanel og strie på vegger og himlinger, samt fliser på bad, toalettrom og i gang.

Entréen leder videre inn i boligen og binder rommene fint sammen. Stuen er romslig på ca. 29,8 m² og har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Flere vindusflater sørger for godt med naturlig lys, mens peisinnsats og luft-til-luft-varmepumpe bidrar til en lun atmosfære og behagelig temperatur. Det er også varmekabler i stuen.
I tilknytning til stuen ligger en romslig spisestue på ca. 16,5 m² med god plass til spisebord. Herfra er det utgang til terrasse og hagen, noe som gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene. Uteområdene er et fint utgangspunkt for å skape en hyggelig og privat oase. Boligen har en terrasse på ca. 47 m² og en skjermet hage med lite innsyn og stort potensial. Her er det gode muligheter for å etablere flere soner for utemøbler, spisegruppe, beplantning og avslapning.





Kjøkkenet er på ca. 14,6 m² og ligger separat fra oppholdsrommene. Innredningen har profilerte, hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask og fliser over benkeplaten. Kjøkkenet byr på godt med skap- og benkeplass og har også plass til en mindre spisegruppe. Det er mekanisk avtrekk via ventilator.

Boligen har to godkjente soverom på ca. 10,6 m² og 18,4 m². Byggetegningene viser at det er mulighet for å etablere et tredje soverom ved de to godkjente soverommene, ved å dele et av rommene i to. I tillegg, er det et disponibelt rom som i dag er innredet som et soverom. Soverommene er romslige og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Badet har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. I tillegg har boligen et separat toalettrom som er innredet med frittstående toalett og servant.

Vinterhagen på ca. 15,9 m² gir boligen et ekstra og hyggelig oppholdsareal med direkte forbindelse til uteplassen. Her er det god plass til sittegruppe, og rommet fungerer som en fin overgang mellom boligen og hagen.

Eiendommen har i tillegg to eksterne boder på til sammen ca. 7 m² BRA-e og en garasje på ca. 20 m² BRA-e. Det er kort vei fra garasjen til boligen, og når det er ledig er det også parkeringsmulighet i veien, ca. 20 meter fra inngangsdøren.

Oppvarming
Det er varmekabler i gang, bad, spisestue, kjøkken og stue. Det er luft til luft varmepumpe og peisinnsats i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Strømforbruket varierer gjennom året. Opplyst strømkostnad var ca. kr 700,- for august 2025, mens kostnaden for januar 2026 var ca. kr 3 900,-.

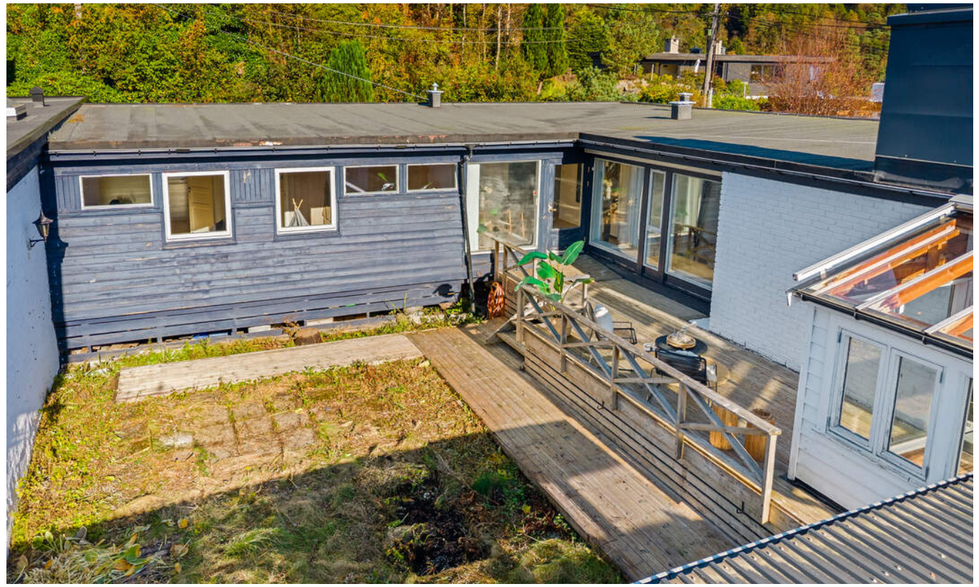


Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.


























Nostalgia


Nostalgia





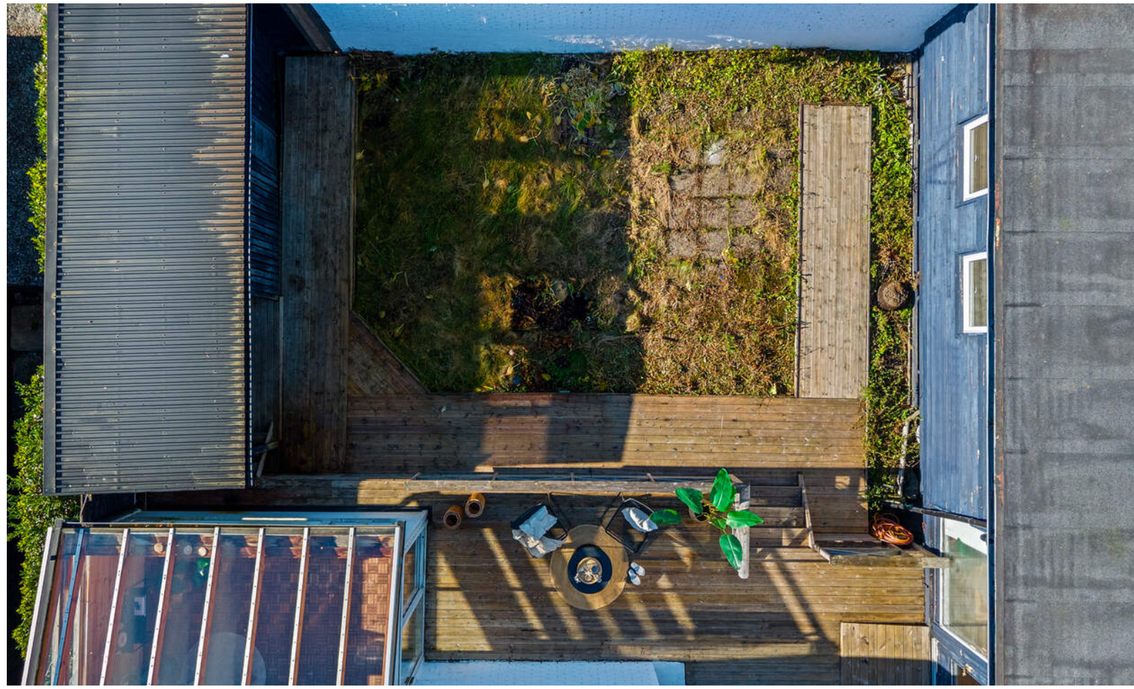












KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
308,10 m²

Beskrivelse av tomt
Utearealene består av terrasse og en skjermet hage med lite innsyn og stort potensial.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.263.953,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.055.812,- 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
21.246,- for 2025

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eiendommene har andel i A/L Felleseiendommen Åstveitskogen 209/279, som omfatter fellesarealer/infrastruktur i området.

Hver huseier har selv ansvar for vedlikehold av de områdene som etter retningslinjene tilligger eiendommen. For garasjeanleggene er den enkelte huseier ansvarlig for at garasjen og tilhørende innkjørsel holdes i forskriftsmessig stand. Kostnadene ved vedlikehold av den enkelte garasje dekkes av den respektive huseier. Huseier har ansvar for tilgrensende singelganger, blant annet regelmessig vedlikehold og å holde dem mest mulig fri for snø og is vinterstid. Huseier har også ansvar for regelmessig vedlikehold av tilgrensende periferiområder, og kostnadene bæres av den enkelte huseier.

Styret har særlig ansvar for at lekeapparatene holdes i betryggende stand, med kostnader fra felleskassen. Den enkelte huseier har selvstendig ansvar for vann og avløp fra boligen og frem til fellesledningene. Hvert bruksnummer skal betale et årlig beløp til felleskassen, og sameiermøtet kan vedta høyere innbetaling dersom det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter innenfor formålet.
Styret informerer om at det ikke er årlig beløp og at det ikke har vært sameiermøtet på flere år.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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.

Diverse
Basiskart viser at boligen ligger litt utenfor tomtegrensen.

Det ligger en del materialer under boligen som vil bli liggende og følge med boligen. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet utvendig etter at bud er akseptert.
Markise utenfor stuevindu er fjernet før visning og vil ikke følge med boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger brukstillatelse datert 01.03.1967 som omhandler for hus A.

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.

Dagens vinterhage er godkjent som overdekket uteplass i tillegg til at det er bygget tak mellom denne og utvendig bod. Deler av arbeidsrom er tatt i bruk som soverom. . Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen 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.

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

4601/209/295 og 279:
25.09.1967 - Dokumentnr: 506106 - Bestemmelse om gjerde
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser

20.08.1996 - Dokumentnr: 22118 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1966 - Dokumentnr: 507486 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:209 Bnr:279

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 50710000
Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 1, ÅSTVEI

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 50710001
Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 143 MFL., ÅSTVEIT

Kommuneplan:
PlanID:71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Arealformål i kommuneplanen: sentrumsformål, byfortettingssone.
Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone

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

PlanID: 65830000
Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4,TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

PlanID: 6960016
Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 184 MFL.,TERTNES VIDEREGÅENDE SKOLE
Planforslaget skal legge til rette for bygging av idrettshall og basishall med tilhørende fasiliteter, samt en ny undervisningsfløy med realfagsrom.

PlanID: 65820000
Plannavn: ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3,EIDSVÅGTUNNELENTERTNESKRYSSET

Andre opplysninger:
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra

veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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, 22. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

———————————————
4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger:
18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
144 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 134 740,00 (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 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
Marit Kvamme

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 1,25 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Kredittkostnad kr 5 000, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Åstveitskogen 9 A
5113 TERTNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i rekke
Byggeår:	1967
Enebolig BRA:	153 m^2
Enebolig BRA-i:	153 m^2
Sum alle bygg BRA:	180 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	153 m^2
Rapportdato:	25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	20	1	1

Supertakst

GNR: 209 BNR: 295

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Åstveitskogen 9 A
5113 Tertnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- skade på grunnmur som pus- og malingsavskalling - rust på søyler - eternitt-/asbestholdige plater i krypkjeller/kjeller
Krypkjeller	- tegn til fuktpåvirkning - rust på søyler
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - takvann renner/ledes ikke bort
Balkong, terrasse, platting	- nedbøyning, tegn på svak konstruksjon
Yttervegg og fasade	- sprekker/deformasjon i kledningen - slitasje/sprekker i kledningen - betydelig malingsavskalling på fasade - spredte råteskader i kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- rust eller korrosjon - bærer preg av alder og slitasje.
Takkonstruksjon og loft	- usikker lufting av konstruksjon
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- påvist større skjevheter i etasjeskiller
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - slitasje på fronter
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- sprekker og tegn til tidligere fuktskader ved bereder, samt tegn til manglende understøtting.
Ventilasjon	- ikke mekanisk avtrekk på toalettrom. - rom uten tilluftsløsning - soverom 3 og stue
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - riss/sprekker i flisfuger - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg - manglende fuge ved overgang gulv/vegg i dusj
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger - bom (hulrom) under flis
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- det er ikke foretatt hulltaking med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.9.2026

Rapportdato
25.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Kvamme**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Fullmaktshaver, Trond Hjortland**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Henrik Berg**
Firma: **Berg Takst og Eiendom AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40616027**
Epost: **ole@berg-takst.no**
Adresse: **Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Åstveitskogen 9 A, 5113 Tertnes**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**295**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	

Byggeår: **1967** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:
Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Tertnes i Åsane. Området har nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Det er kort kjøreavstand til Åsane med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og gode forbindelser videre mot Bergen sentrum.

Takstobjektet:
Selveiet enebolig i rekke.

Byggemåte bolig:
Grunnmuren er oppført i betong/- murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trekledning.

Taket er flatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Byggemåte utebod:
Boden er satt opp i trekonstruksjoner med metallplater på tak.
Det må påregnes kostnader for utbedring av bod med bakgrunn i alder, slitasje og manglende støtter i underkant.

Byggemåte garasje:
Garasjen er satt opp i trekonstruksjoner med papp eller lignende på tak.
Det må påregnes kostnader for utbedring av garasjen med bakgrunn i alder, slitasje, fuktmerker og skjevheter.

Overflater:
Gulv med parkett. Det er fliser i gang, toalettrom og bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i trepanel og strie. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er varmekabler i gang, bad, spisestue, kjøkken og stue.
Det er luft til luft varmepumpe og peisinnsats i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	153	153	0	0	47
Utebod	7	0	7	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**180**	**153**	**27**	**0**	**47**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**153**	**153** Gang: 5,9m² Toalettrom: 2,2m² Bad: 7,8m² Spisestue: 16,5m² Bod 1: 1,3m² Kjøkken: 14,6m² Bod 2: 1,7m² Mellomgang: 3,7m² Soverom 1: 10,6m² Soverom 2: 18,4m² Stue: 29,8m² Soverom 3: 12,6m² Vinterhage: 15,9m² Bod: 6,2m²	**0** 0	**0**	**47**
Totalt m²	**153**	**153**	**0**	**0**	**47**

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7 Ekstern bod 1: 3,4m² Ekstern bod 2: 3,8m²	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20 Garasje: 20,4m²	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Søyler/pilarer**

Bygningen er oppført på søyler. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2





Type Fundament/grunnmur	**Søyler/pilarer, Annet**

Grunnmur med søyler/pilarer

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Det er søyler på grunn. Det er jord/leire under boligen.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate
- Rust på søyler

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert puss- og malingsavskalling på grunnmur, rustdannelser på søyler samt eternitt-/asbestholdige plater i krypkjeller/kjeller. Forholdene kan medføre videre nedbrytning av grunnmur og korrosjon på stålkonstruksjoner, mens asbestholdige materialer kan utgjøre en helserisiko ved skade eller bearbeiding.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen, utbedre skadede overflater og rustbehandle søylene. Asbestholdige materialer bør ikke bearbeides eller fjernes uten forskriftsmessig håndtering.



6.3 Krypkjeller — TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til fuktpåvirkning - rust på søyler

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og rustdannelser på søyler. Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre korrosjon og over tid redusere stålkonstruksjonenes levetid og bæreevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, redusere fuktbelastningen og rustbehandle søylene etter behov.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Vann ledes under boligen flere steder

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen, og takvann ledes ikke tilfredsstillende vekk fra grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, med risiko for fuktinntrengning og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende terrengfall og sørge for at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse**

Det er terrasse på ca 47m² med tilkomst fra vinterhage og spisestue.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er ukjent når terrassen er bygget.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Beskrivelse:
Avviket gjelder på deler av terrasse som er plassert på terreng.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert nedbøyning i konstruksjonen, noe som kan indikere utilstrekkelig dimensjonering eller svekkelse. Forholdet kan medføre videre deformasjoner og redusert bæreevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig og nødvendige forsterkningstiltak basert på resultatet.

6.6 Vinduer og dører — TG-3







Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 2002 og 2013.
Det er flere eldre vinduer med blyinnfattede glass.

Dører:
Det er malt ytterdør av tre.
Det er malt terrassedør av tre med glassfelt av 3-lags glass, fra 1988.
Det er malt terrasseskyvedør av metall med glassfelt av 2-lags glass. Ukjent alder.
Det er boddør av tre.

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

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

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Noen vinduer er byttet i senere år.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Avviket gjelder vindu i spisestue.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-3**

Det er registrert punktert glass i inntil tre vinduer, værslitte karmer med vedlikeholdsbehov og råteskader i karmer. Vinduene er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende levetid. Forholdene kan medføre redusert isolasjonsevne, luft-/vannlekkasjer og videre nedbrytning av treverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og lokale utbedringer anbefales, og utskifting av skadede/eldre vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



6.7 Yttervegg og fasade TG-2





Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sprekker/deformasjon i kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Betydelig malingsavskalling på fasade
- Spredte råteskader i kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert sprekker, deformasjoner og stor værslitasje i kledningen, betydelig malingsavskalling samt spredte råteskader i kledning. Det er i tillegg ingen eller begrenset lufting og manglende musetetting i nedkant av kledningen. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning, redusert uttørking, videre råteutvikling og inntrenging av skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av skadet kledning må påregnes, samtidig som tilfredsstillende lufting og musetetting etableres.



6.8 Renner og nedløp — TG-2



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust eller korrosjon
- Bærer preg av alder og slitasje.

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert rust/korrosjon, og skvettplast, renner og nedløp bærer generelt preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert funksjon og levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nødvendig vedlikehold og rustbehandling, og utskifting må påregnes dersom skadeomfanget er betydelig.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er kunobservert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en flat takkonstruksjon uten loft, tekket med papp eller lignende. Taket er kun inspisert fra bakken, da stige ikke ble reist, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette skader som først kan påvises ved en nærmere besiktigelse på taket, utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konstruksjonsprinsippet for det flate taket er ikke avklart, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som usikker og kan derfor være utilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdet ikke undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig observasjon anbefales.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Flatt tak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Oppdragsgiver informerer om at i 1989 ble det lagt nytt tettesjikt på tak.

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	**Nei**

Ukjent

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	**Nei**

Ukjent

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Bygningsdelen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert svekkelse kan medføre økt risiko for svikt og behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes på sikt.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue– 15mm
Soverom 3 – 45mm

Oppsummering **TG-2**

Det er påvist større skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig observasjon anbefales for å kartlegge om dette er fra tidligere eller en pågående sak.

6.13 Kjøkken TG-2







Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask. Det er fliser på vegg over benkeplate. Alder på kjøkken er ukjent.

Inneholder:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Frys
- Varmtvannsbereder
- Komfyrvakt
- Lekkasjesikring

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Det er registrert tegn til tidligere fukt-/lekkasjepåvirkning, samt slitasje på kjøkkenfronter. Tidligere fuktbelastning har medført skader i innredning, mens slitasjen hovedsakelig er av kosmetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av skadet innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Toalettrom TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Toalettrommet inneholder frittstående toalett og innredning med nedfelt servant. Det er naturlig ventilasjon.

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Toalettrommet har kun ventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon og mangler mekanisk avtrekk. Begrenset ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for lukt og fuktbelastning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

6.16 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting eller rehabilitering av rørene må påregnes på sikt.

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

6.17 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Plassert under vask på kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting av rørene må påregnes på sikt.

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

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på kjøkken.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er kun fremlagt samsvarserklæring (Knut Knutsen AS) fra 2011:
- Inst. av kurs til varmepumpe, framlegg. Mont. Lamper, framlegg mont. Stikk. Utbedring av mangler I.H.T rapport fra BKK.

Eiendommen selges med fullmakt. Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det finnes samsvarserklæring for elektriske arbeider eller installasjoner utført etter 1. januar 1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap plassert på kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er kun fremlagt en samsvarserklæring fra Knut Knutsen AS datert 2011, som omfatter installasjon av kurs til varmepumpe, montering av lamper og stikkontakter samt utbedring av mangler ifølge rapport fra BKK. F

or øvrig elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999 foreligger det ikke opplysninger om samsvarserklæringer, og eiendommen selges med fullmakt. Manglende dokumentasjon innebærer at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales å innhente en utvidet el-kontroll fra kvalifisert fagperson for å avklare eventuelle skjulte feil og mangler.

6.19 Oljetank TG-1

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon på at oljetank er sanert og godkjent av kommunen.

Oppsummering **TG-1**

6.20 Varmesentral TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**

Fra 2011

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Oppdragsgiver informerer om at det ble utført service på varmepumpen for ca 5 år siden.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Noen ulyd på utedel

Oppsummering **TG-2**

Det er manglende dokumentert service på anlegget, og oppdragsgiver opplyser at siste service ble utført for om lag fem år siden.

Varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er registrert noe ulyd fra utedelen. Med bakgrunn i alder og manglende service må det påregnes behov for service, og på sikt utskifting av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder TG-2



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2013**
Størrelse	**108**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sprekker og tegn til tidligere fuktskader ved bereder, samt tegn til manglende understøtting.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert sprekker og tegn til tidligere fuktpåvirkning ved varmtvannsberederen, samt tegn til mangelfull understøtting. Forholdet kan medføre videre skader og ustabilitet/belastning på berederen og tilhørende installasjoner. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen og sikre tilfredsstillende understøtting av berederen.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

Oppsummering **TG-2**

Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrommet, og soverom 3 og stue mangler tilfredsstillende tilluftsløsning. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt luftfuktighet og redusert inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet og tilfredsstillende tilluft til de aktuelle rommene.

6.23 Våtrom: Bad TG-2





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er 2 sluker av plast

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Oppdragsgiver informerer om at badet ble pusset opp i ca 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette og det er ukjent i hvilke grad badet ble pusset opp.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Beskrivelse:
Dør ved servant

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

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
- Manglende fuge ved overgang gulv/vegg i dusj

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

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Dør med karmer og listverk er utsatt for vannsøl og består av materialer som ikke tåler gjentatt fuktbelastning. Det er i tillegg registrert riss/sprekker i flisfuger, sprekker i mykfuger samt manglende fuge i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen. Forholdene kan medføre fuktopptak, vanninntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å fornye skadede og manglende fuger samt beskytte utsatte dørdetaljer mot vannsøl.

Overflate gulv







Overflate gulv	**Flis**
Med varmekabler	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert riss/sprekker i fliser og flisfuger samt bom/hulrom under enkelte fliser. Forholdene tyder på redusert vedheft og kan medføre videre oppsprekking og løse fliser. Det anbefales å skifte eller utbedre skadede og løse fliser samt undersøke underlaget nærmere ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Avviket gjelder rørgjennomføring ved avløp til vask

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør, og det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone. Membran/tettesjikt har i tillegg nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av rørgjennomføringer anbefales, og oppgradering av tettesjikt og løsning ved dør må påregnes.

Sanitærutstyr



Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltaking med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging, membran eller tidspunkt for utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at badet er utført fagmessig eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og gjenværende levetid, og risiko for skjulte feil kan ikke utelukkes.

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Åstveitskogen 9A, 5113 TERTNES

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åstveitskogen 9A	Åstveitskogen 9A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1982

Har eieren 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.

Fra 1982 til november 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hjortland, Trond-Erik

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Henviser til takst rapport. Etter lang kuldeperiode vinteren 2023 frøs vannet inn til boligen.

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 15448921

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trond-Erik Hjortland	**2026-09-30**

Identification

Trond-Erik Hjortland

Signicat

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

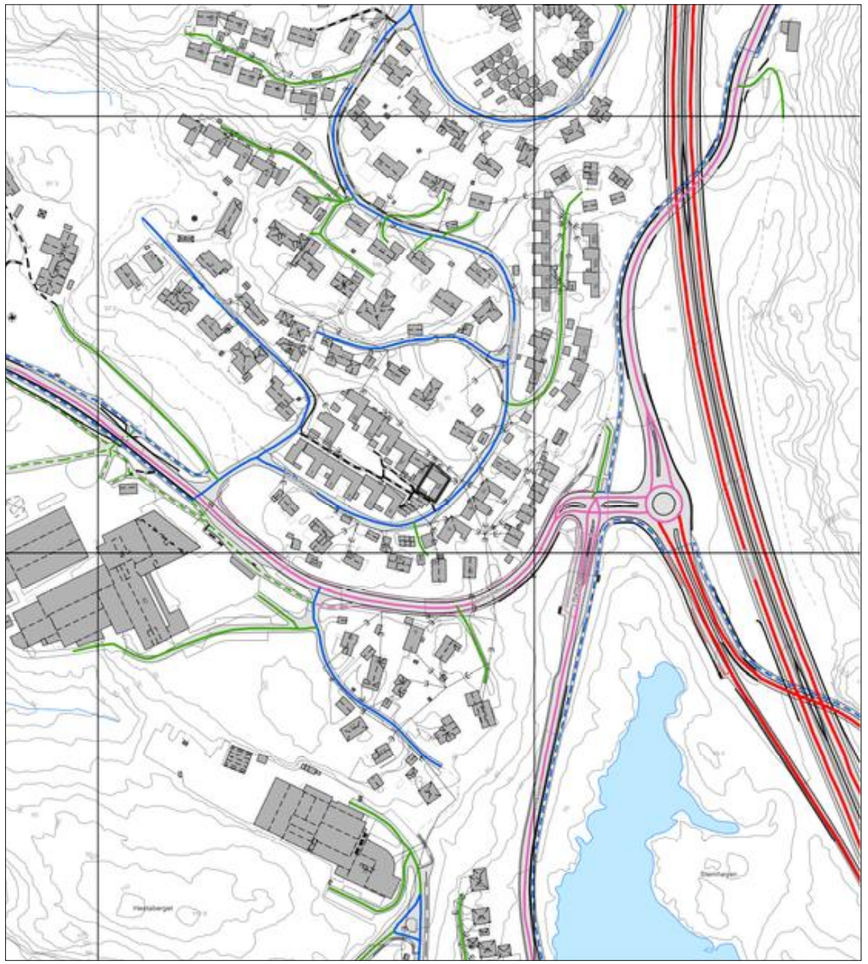
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/295/0/0
Adresse: Åstveitskogen 9A, 5113 TERTNES

N





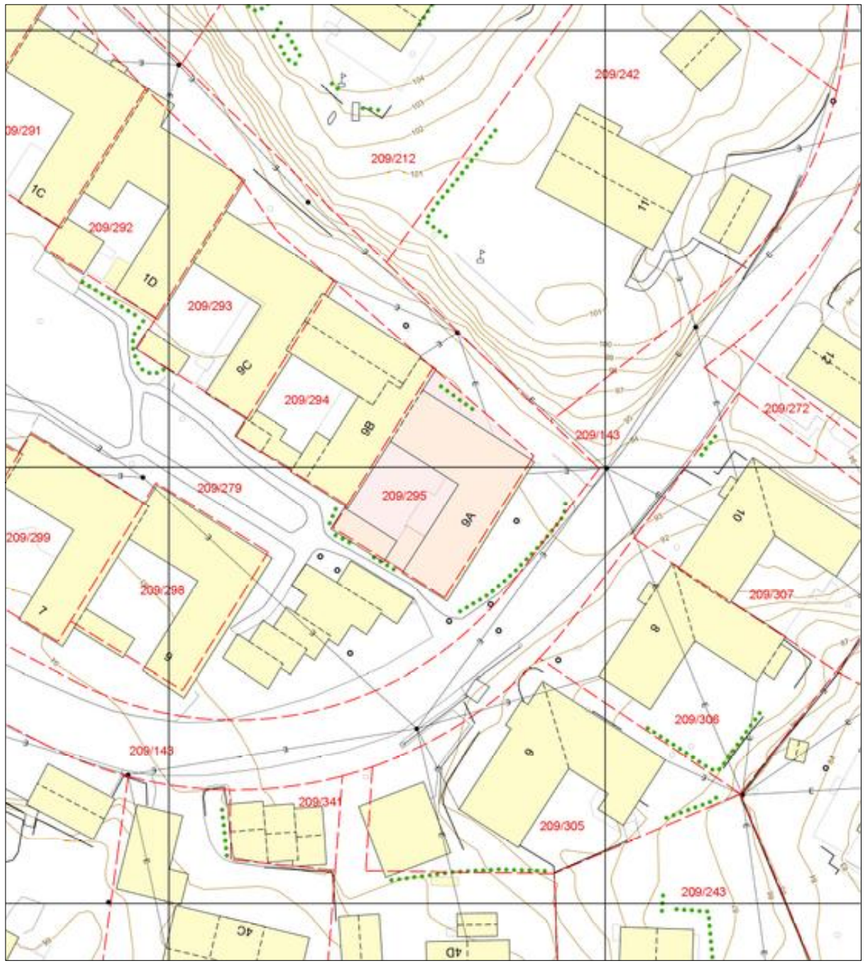
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/295/0/0
Adresse: Åstveitskogen 9A, 5113 TERTNES

N



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Åstveitskogen 9A, 5113 TERTNES. Gnr. 209, bnr. 295, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260082
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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

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

Notater

proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

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