



aktiv.

Hammarslandgrenda 45, 5252 SØREIDGREND

Flott og velholdt familiebolig med dobbel garasje, solrik terrasse (93 m²) og nydelig hage! Nært skole og barnehage!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 990 000,-
Omkostn.: Kr 251 100,-
Total ink omk.: Kr 10 241 100,-
Selger: Trude Frantzen Skibenes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 240/282 kvm
Tomtstr.: 911.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1503230208

Flott og velholdt
familiebolig med dobbel
garasje, solrik terrasse (93
m²) og nydelig hage! Nært

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere
Hammerslandsgrenda 45! En flott og velholdt familiebolig med
dobbelt garasje, solrik terrasse og nydelig hage! Her bor du i et rolig og
barnevennlig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

- Kort om boligen:
- Praktisk planløsning
 - Flott kjøkken med integr. hvitevarer
 - Solrik terrasse på 93 m²
 - Boligen er godkjent med 4 soverom
 - 2 helfliset bad
 - Separat vaskerom
 - Stort bodareal
 - Dobbelt garasje
 - Gå - og sykkelavstand til busstopp, skole og barnehage
 - Kort vei til flotte turmuligheter på Storrinden og Skranevatnet
 - Kort kjørevei til Oasen og Lagunen senter
 - Nærhet til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport45
Nabolagsprofil.....70
Forbrukerinformasjon78
Budskjema79



Aktiv Eiendomsmegling v/Roger
Glesnes har gleden av å presentere
Hammerslandsgrenda 45!

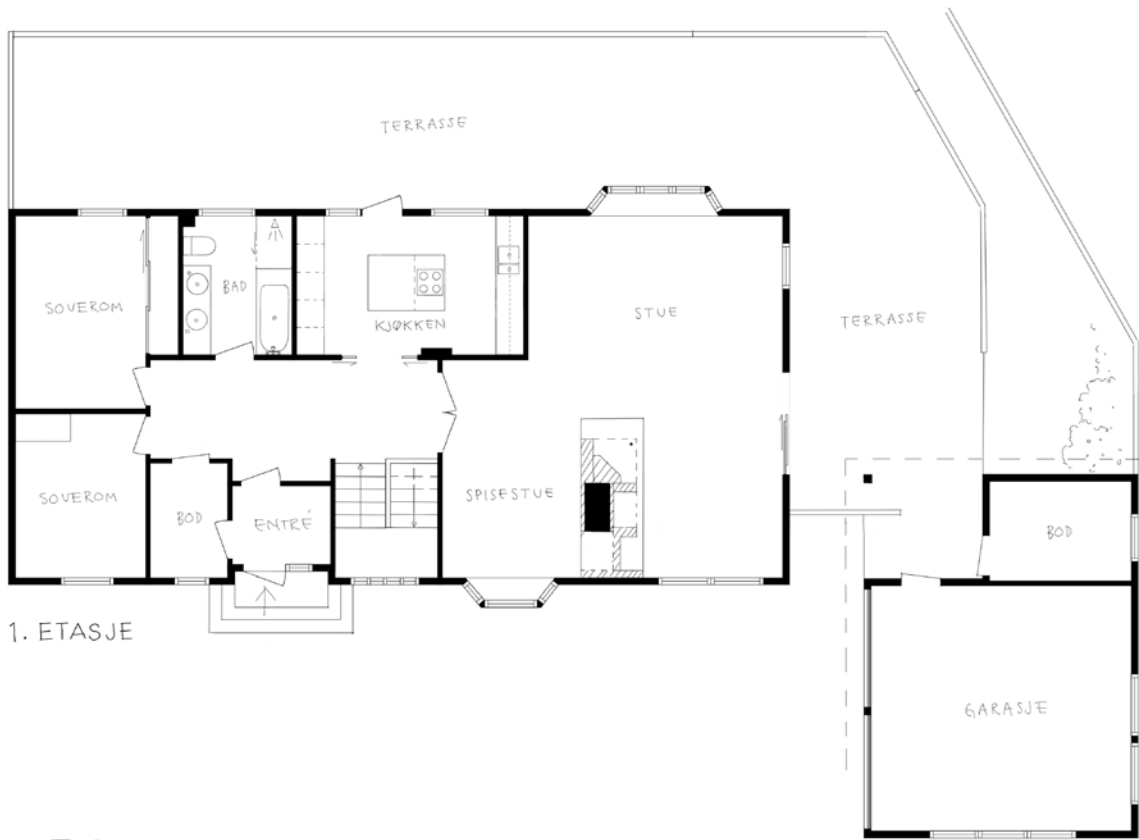


En velholdt og flott familiebolig med
dobbel garasje, solrik terrasse og
nydelig hage!



Planløsning 1.etasje

1. etasje



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



I denne etasjen ligger de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken.









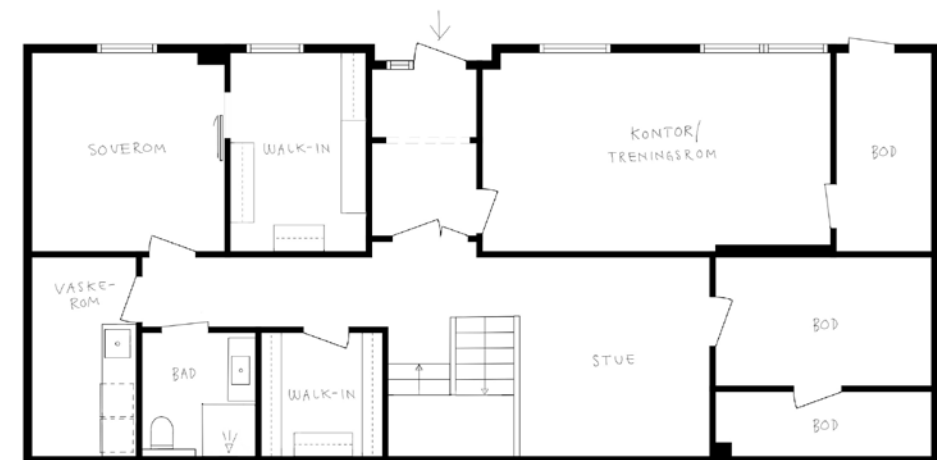






Planløsning

U. etasje



UNDER ETASJE

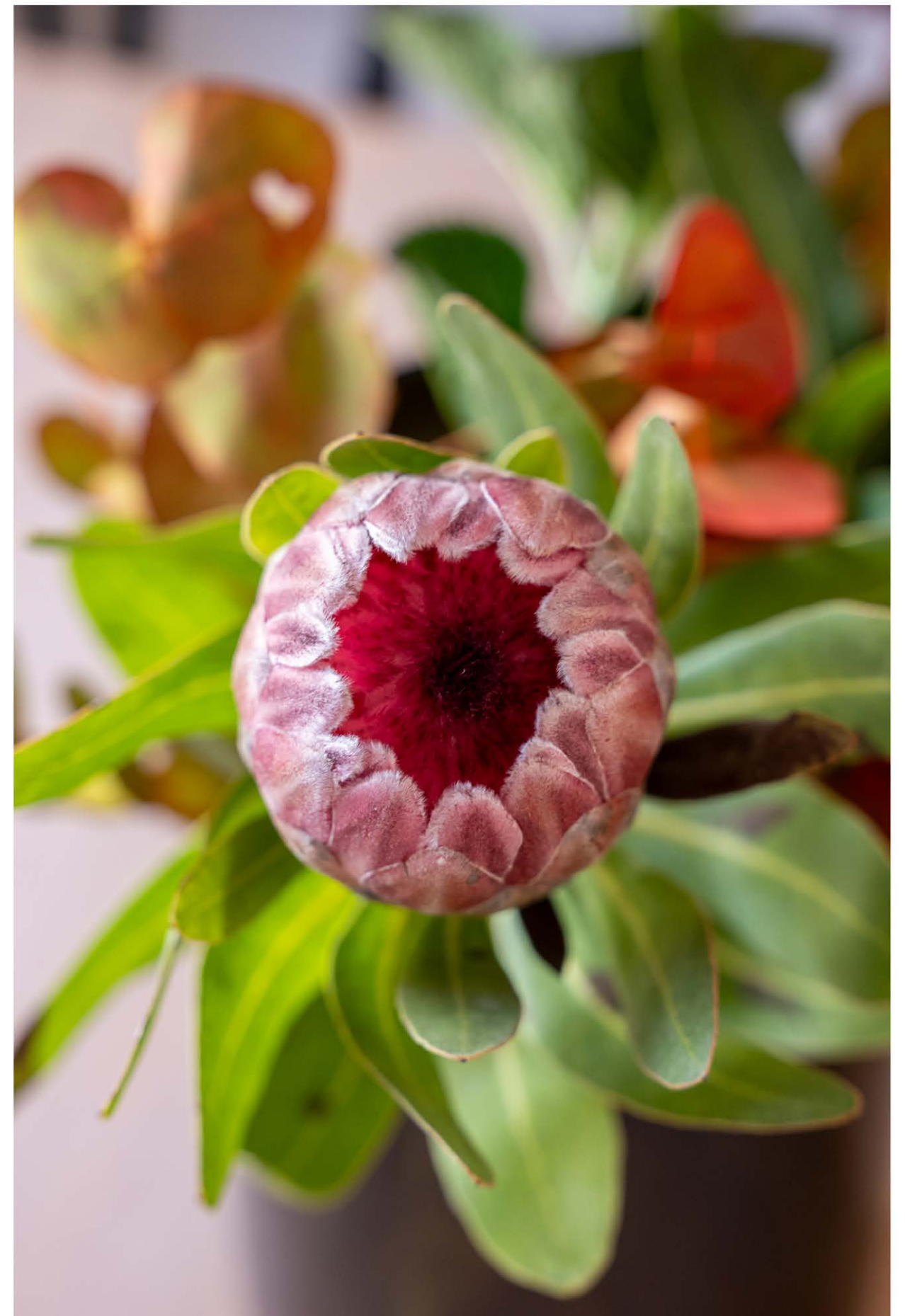
BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 240 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 282 m²
TBA: 93 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 130 m² Entre/vindfang (3,9 m²), gang med trapp (18,3 m²), omkleddningsrom (4,3 m²), bad (6,8 m²), soverom 1 (14,2 m²), soverom 2 (10,3 m²), kjøkken (15,4 m²), stue (52 m²). 1. etasje
BRA-i: 110 m² Entre/vindfang (5,5 m²), kontor (21,7 m²), bod (6,6 m²), stue med trapp (18,8 m²), gang (6,9 m²)
omkleddningsrom (4,5 m²), bad (4,7 m²), vaskerom (6,5 m²), soverom med omkleddningsrom (21,3 m²)
bod med stue (9,5 m²).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
93 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 35 7 m² Garasje (35,4 m²). Bod ved garasje (6,6 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være

i strid med teknisk forskrift og
mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

911.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein, terrasser, trapper, garasje, utebod og parkeringsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger på et attraktivt og sentralt sted på Hammarslandgrenda, nært Søreide, og gir deg en perfekt kombinasjon av landlig beliggenhet og enkel tilgang til både natur og byliv. Med kort vei til Flesland, Fyllingsdalen og Bergen sentrum, er det en ideell bolig for deg som ønsker både ro og bekvemmelighet.

Med dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra Søreide bare en kort kjøretur unna, samt Fana Torget i nærheten, har du alt du trenger for daglige gjøremål. Oasen Senter og Lagunen Storsenter, som ligger kun 12 minutter unna med bil, gir deg et stort utvalg av butikker, restauranter og tjenester, inkludert vinmonopol, apotek og treningssenter.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Søreide skole (1-7 klasse)
- Aurdalslia skole (1-7 klasse)
- Skranevatnet skole (1-10 klasse)
- Sandsli videregående skole
- Fyllingsdalen videregående skole
- Søreidtunet barnehage (1-5 år)

- Nordeide barnehage (1-5 år)
- Fremtiden barnehage (0-5 år)

Nærmeste bussholdeplass er Hammersland som ligger ca. 5 minutter i gangavstand fra boligen. Herfra går linje 52 med hyppige avganger mot Lagunen via bla. Sandsli og Søreide. På Lagunen finner du terminal for både buss og bybane.

Er du glad i friluftsliv, er dette området perfekt for turer. Nærheten til flotte turløyper som Storrinden, Skranevatnet og Stendafjellet gjør det enkelt å nyte naturen. Det er også gode treningsmuligheter i nærheten, som MOVA, Sporty Bergen, SATS Kokstad og Barry's Fana, samt klatring og padel på Høyt Under Taket og InterPadel.

For båt- og sjøentusiaster er det kun en kort gåtur til Bergen Marine AS, noe som gjør det ekstra praktisk for dem som ønsker å være ute på sjøen. Bergen sentrum er heller ikke langt unna, kun 20 minutters kjøretur.

Alt i alt en bolig med en utmerket beliggenhet som gir deg tilgang til både natur og byliv, samt gode fasiliteter og tjenester

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. Valmtakkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av sutaksplater og glasert takstein.

Garasjen er oppført med bindingsverk kledd med trekledning og ringmur/grunnmur av Leca/ murkonstruksjon. Gulv mot grunn er av betong. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr, taket er tekket med glasert takstein. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Hammerslandsgrenda 45! En velholdt og flott familiebolig med dobbel garasje, solrik terrasse og nydelig hage! Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Eiendommen fremstår svært velstelt, med hellelagt innkjørsel, flotte blomsterbed, som er innrammet av hekk og gjerde, noe som sørger for en usjenert beliggenhet. Det er rikelig med parkeringsmuligheter – både i innkjørselen og i den doble garasjen, som også har en praktisk utvendig bod.

Velkommen inn!

1.Etasje:
Lys og luftig entrè med god plass til enkel oppbevaring av yttertøy og sko. Like innenfor entrèen ligger et garderoberom/bod med

garderobeinnredning for yttertøy.

I denne etasjen ligger de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Stuen er stor og åpen med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. God plass til møblering av flere sittegrupper og stor spisebordsgruppe. Stuens peisovn skaper en fin inndeling av de ulike sonene.

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate i heltrè med nedfelt vask. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp med takhengt ventilator. Kjøkkenøyen sørger for ekstra skap - og sitteplasser.

Fra både stue og kjøkken er det direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 93 m² – perfekt for sommerens sammenkomster, med plass til flere sittegrupper, grill og parasoll. Fra terrassen er det adkomst til hagen som er pent opparbeidet med gressplen og beplantning – ideell for lek og avslapning.

Etasjen inneholder også to gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Ett av soverommene har stor skyvedørsgarderober.

Badet er helfliset og inneholder dobbel servant i møblement med benkeplate i stein, innmurt badekar, dusjhjørne og toalett. Badet har gulvvarme.

Underetasje:
Fra gangen er det trapp ned til boligens underetasje.

Her finner du flere gode oppholdsrom, i tillegg til praktiske boder som gir godt med lagringsplass.

TV-stuen er ideell som et ekstra oppholdsrom for hele familien. Her er også et stort og fleksibelt rom som egner seg til hobby, hjemmekontor eller treningsrom.

Det er ett romslig soverom med tilknytning til et walk-in closet, som i bygningstegningene er godkjent som boligens fjerde soverom.

Lekker, helfliset bad utført i delikate farger. Badet inneholder servant i møblement, speil m/belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er gulvvarme på badet.

Flott, separat vaskerom utført med fliser på gulv - og veggflater, innredet med en praktisk skap - og benkeinnredning over vaskemaskin og tørketrommel.

I denne etasjen har du også praktisk inn/utgang til eiendommens hage.

Alt i alt en velholdt og praktisk familiebolig hvor du kan flytte inn og trives i fra første stund!

Standard
1.Etasje:
Gulv: Fliser på bad og kjøkken. Teppet i vindfang og omkleddningsrom. 3-stavs parkett på resterende.
Vegger: Malte sletter overflater.
Himling: Malte, slette overflater og mal panel i stue og i vindfang.

Underetasje:
Gulv: Det er fliser på gulv.

Vegger: Malt betong, fliser på bad og vaskerom, malte slette flater på resterende.
Himling: Malte, slette flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfullt arbeid i forbindelse med knotteplast.

Yttervegger:
TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfull lufting bak kledning og mangel av musebånd.

Vinduer og ytterdører:
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
TG2 vurderes med bakgrunn i påvist fuktskjolder/svertesopp.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad 1.etasje Overflate gulv:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad underetasje Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Vaskerom Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset avtrekk.

Vaskerom Overflate gulv:
TG2 vurderes med bakgrunn i bom i flis.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 vurderes med bakgrunn av alder og observasjoner.

Varmesentraler:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ventilasjon:
TG2 vurderes med bakgrunn i avtrekk.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i dobbelt garasje, i tillegg til gode

parkeringsmuligheter i innkjørsel for flere biler.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Selger informerer om at de etter avtale med velforeningen benytter ca. 2 m² ved grusveien som er en del av eiendommens hage. Dette arealet ligger utenfor arealet på tomtkartet og Velforeningen kan kreve å få det tilbake. Det vil bli forsøkt å inngå avtale med velforeningen om dette. Eksisterende avtale er over 20 år og velforeningen har ingen planer om å benytte arealet.

Energi

Oppvarming

Hjemmelshaver informerer om: Underetasje: Varmekabler i alle gulv utenom stuedelen. 1.etasje: Varmekabler på bad og kjøkken. Peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 918

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 15 612

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 2 412 434

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 649 736

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», «Diverse» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 5 500

Velforening

Det betales årlig avgift på ca. kr. 3000,- til velforeningen og ca. kr. 2500,- til båtforeningen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i beløpenes størrelse.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 102 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/33/102:
16.10.1985 - Dokumentnr: 32348 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Nye eiere forplikter seg til være medlem i velforeningen som er etablert i forbindelse med fellesannleggene av vedlikehold og fornyelse av vei, vann - og kloakk, samt administrasjonsansvar ovenfor Bergen kommune. Kjøper er ansvarlig for å betale kostnader forbundet med medlemsskap av velforening.

16.10.1985 - Dokumentnr: 32348 - Best. om vann/kloakkledn.

13.10.1980 - Dokumentnr: 25169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:33 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811173 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:33 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest nybygg garasje, datert 07.02.1989.
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg p 25, datert 24.04.1986.

Det gjøres oppmerksom på at garderoberom i underetasjen er betegnet som "sov.4", vaskerommet er utvidet med areal som i godkjente bygningstegniner er betegnet som "badstue". To av bodene i underetasjen utgjør i bygningstegningene en stor bod. Garasjen er tegnet inn med en stor port og ikke to mindre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at oppføring av terrassen er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for

fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
24.04.1986.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 32 bnr 1 og 3, Hammerslandsgrenda.

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: Bebyggelse og anlegg 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Forhold som skal avklares og belyses 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendomen:
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 33 Bnr 1, 3 Mfl., Hammersland.
PlanID: 71740000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 33 bnr 7, Mfl., Dolvik - Hope, Marina - og boligområde.
PlanID: 60200000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 33/146
Bygningsnr: 9573976-1
Endring: Tilbygg.
Bygningstype: Enebolig.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 26.06.2015.
Saksnr: 201435390

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

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

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
249 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

251 100 (Omkostninger totalt)
267 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
269 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 241 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 257 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 259 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4

900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

22.05.2025

Enebolig
Hammarslandgrenda 45
5252 SØREIDGREND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 28/04/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:33, Bnr: 102
Hjemmelshaver:		Trude Skibenes
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		911 m² m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Adkomst fra kommunal vei
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1986

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		28.04.2025
Forutsetninger:		Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:		Trude Skibenes
Tilstede under befaringen:		Egil Skibenes
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3

OM TOMTEN:	
Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein, terrasser, trapper, garasje, utebod og parkeringsplass.	

OM BYGGEMETODEN:	
Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. valmtakkkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av sutaksplater og glasert takstein.	

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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 1986 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.

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig med utleiedel

Oppvarming:
Hjemmelshaver informerer om:
Underetasje: Varmekabler i alle gulv utenom stuedelen.
1.etasje: Varmekabler på bad og kjøkken. Peis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

El. Anlegg: Sikringsskapet i omkleddningsrom i 1.etasje inneholder automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

Pipe/ildsted: Elementpipe
På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje:
Gulv: Fliser på bad og kjøkken. Tepper i vindfang og omkleddningsrom. 3-stavs parkett på resterende.
Vegger: Malte sletter overflater.
Himling: Malte, slette overflater og mal panel i stue og i vindfang.

Underetasje:
Gulv: Det er fliser på gulv.
Vegger: Malt betong, fliser på bad og vaskerom, malte slette flater på resterende.
Himling: Malte, slette flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:
Pusset opp underetasje etter oversvømmelse i 2015/2016.
Det ble lagt opp rør-i-rør i 2016 og nytt elektrisk i underetasje i forbindelse med arbeidene.
Nytt yttertak i ca 2022.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	130			93	130	
Underetasje	110				94	16
SUM BYGNING	240			93	224	16
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		35				35
Bod ved garasje		7				7
SUM BYGNING		42				42
SUM BRA	42					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje: 130m²
 Entre/vindfang: 3,9m²
 Gang med trapp: 18,3m²
 Omkleddingsrom: 4,3m²
 Bad: 6,8m²
 Soverom 1: 14,2m²
 Soverom 2: 10,3m²
 Kjøkken: 15,4m²
 Stue: 52m²

Underetasje: 110m²
 Entre/vindfang: 5,5m²
 Kontor: 21,7m²
 Bod: 6,6m²
 Stue med trapp: 18,8m²
 Gang: 6,9m²
 Omklædningsrom: 4,5m²
 Bad: 4,7m²
 Vaskerom: 6,5m²
 Soverom med omklædningsrom: 21,3m²
 Bod med stue: 9,5 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 35,4m²
Utvendig bod: 6,6m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med bindingsverk kledd med trekledning og ringmur/grunnmur av Leca/murkonstruksjon. Gulv mot grunn er av betong. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr, taket er tekket med glasert takstein. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

28/04/2025

0645

Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 2	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert. Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.	
Merknader: Det er knotteplast uten topplst flere steder og med varierende utført arbeid. Det anbefales å montere topplst for å unngå at vann renner mellom grunnmursplasten og grunnmur. Det må påregnes lokale utbedringer.	
TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfullt arbeid i forbindelse med knotteplast.	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	1.3 Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.	
På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Liggende malt kledning.	
Merknader: Det er påvist minimalt lufting bak kledning. Dette kan resultere i begrenset utlufting bak kledning og fukt i konstruksjon. Flere "buler" i asfaltplater bak kledning. Det er ikke påvist musebånd. For å forhindre skader i yttervegg må avvikene utbedres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfull lufting bak kledning og mangel av musebånd.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
©mstr.no	8/20

EIERSKIFTERAPPORT™	
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1985, Trevindu med 2.lags isolerglass fra 1988 på kjøkken	
Malt skyvedør til terrasse fra 1986 i stue. Malt ytterdør i underetasje. ukjent alder. Malt terrassedør på kjøkken fra 1988. Malt ytterdør i 1.etasje. ukjent alder.	
Merknader: Justering av ytterdør i underetasje må påregnes	
Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne på glass.	
På eldre vinduer vil pakning stivne og morkne. Redusert isolasjonsevne/tetting vil forekomme på vinduer fra byggeår.	
For å oppnå TG0/TG1 må vinduer byttes, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.	
4. Tak	
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av W-takstoler.	
Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.	
Merknader:	
TG 1	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra 2022 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med glasert KDN tegltakstein. Beslag rundt pipe, stigtrinn og snøfanger. Renner og nedløp av aluminium.	
Hjemmelshaver informerer om at undertaksduk, feder, lekter, renner, nedløp og takstein er byttet i 2022. Det er fremvist dokumentasjon på dette ved ferdigattest fra "Tak og Pris AS".	
Merknader:	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
W-takstoler på loft med sutaksplater.	
©mstr.no	9/20

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Påvist svertesopp/fuktskjolder som tyder på kondens/dårlig luftsirkulasjon. Lufting i raft.	
TG2 vurderes med bakgrunn i påvist fuktskjolder/svertesopp.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.	
Terrasse på ca 93m2. Rekkverkshøyde målt til ca 105cm.	
Vannavrenningsplater (TIL-TAK) mellom bjelkelag med aluminiumstakrenne og nedløp.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad 1.etasje	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad inneholder:	
2 servanter med steinbenkeplate, toalett, innmuret badekar og dusjhjørne.	
Merknader: Det er vindu og dør i våtsone med uegnede materialer.	
Det er påvist sprekker i elastisk fuge i dusjsone.	
Mekanisk avtrekk bestod ikke papirtest. Anbefaler kontroll/justering av avtrekksanlegg.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Hefliset gulv med varmekabler	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist sprekker i elastisk fuge i dusjsone.	
Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv i henhold til gjeldende krav.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2005	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet støpejernsluk.	
Det ble gjennomført hulltaking fra gang mot våtsone ved badekar. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.	
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.	
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask. Synlig inn i konstruksjonen. Dette medfører risiko for fukt i konstruksjonen.	
Det er begrenset tilkomst til sluk under badekar	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdatert. Som følge av alder og type sluk er ikke tettingen i overgangen mellom gulv/sluk tilstrekkelig. Ved høy vannstand i sluket risikerer man lekkasje.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
7.2 Bad underetasje	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad inneholder: Møblement med nedsenket vask, vegghengt toalett og dusjhørne.	
Mekanisk avtrekk.	
Merknader: Mekanisk avtrekk bestod ikke papirtest. Anbefaler kontroll/justering av avtrekksanlegg. Påvist sprekker og svertesopp i elastiske fuger i dusjsone.	
Det må påregnes lokale utbedringer.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
TG 1	7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med varmekabler	
Merknader:	
TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2016 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluk med klemring og membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra omkledningsrom mot våtsone ved vask/dusj. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader:	
7.3 Vaskerom	
TG 2	7.3.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset vaskerom inneholder: Nedfelt utslagsvask i benkeplate, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.	
Merknader: Mekanisk avtrekk bestod ikke papirtest. Anbefaler kontroll/justering av avtrekksanlegg.	
TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset avtrekk.	
TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Hefliset gulv med varmekabler	

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke på vaskerom.

- Målingen viste vektprosent på 15,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ventiler i vinduer.

Merknader:

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør fra hovedstoppekrane. Kobberrør fram til hovedstoppekrane.

Støpejernsluk på bad i 1.etasje. Resterende av plast.

Det er ikke spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på vegghengt toalett i underetasje. Hvis det ikke er innebygget lekkasjesikring må konstruksjonen observeres jevnlig.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet hovedsakelig rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør og støpejern: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader: Kobberrør og støpejernsluk har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Det er påvist irr på hovedstoppekrane. Anbefaler kontroll av rørlegger.

TG2 vurderes med bakgrunn av alder og observasjoner.

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

16/20

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på vaskerom i underetasje på 198L. Strømtilførsel er direktekoblet.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent alder

Eldre varmepumpe i gang i underetasje.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Merknader: Forventet levetid på en varmepumpe er 12-15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt og som krever utbedring/utskiftning.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2

10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Merknader: Papirtest er ikke bestått på våtrom.

Anbefaler kontroll/justering av avtrekksanlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i avtrekk

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

17/20

BMTF

Det er ikke påvisning
Det er ikke observasjon
Kabler er ikke tidsforbruk
Det er tegn på at
I følge eier/oppdrags
Det er fremlagt skriftlig

Automatsikringer

Samsvarserklæring
Montert varmekap

Samsvarserklæring
Elektroinstallasjon
Ekstra Monterte 2
underetasje. Feils
bad. Koblet til V
varmepumpe og

Brannsluknings-
Brannsluknings-

Mangler håndrekk-
90cm. For å forh-

Den bygningssak-
kontrollert om de
andre ytre påvirk-

Vedrørende egen-
interessenter, å le-

ANBEFALTE

Radonmålinger:
årsmiddelverdier
radonreducerende

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfullt arbeid i forbindelse med knotteplast.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i mangelfull lufting bak kledning og mangel av musebånd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i påvist fuktskjolder/svertesopp.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset avtrekk.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i bom i flis.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn av alder og observasjoner.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i avtrekk

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503230208

Selger 1 navn

Trude Frantzen Skibenes

Gateadresse

Hammarstrandgrenda 45

Poststed

SØREIDGREND

Postnr

5252

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

27

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

8925091

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TFS

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad i forbindelse med oversvømmelse 2016

Arbeid utført av

E Sjøstrøm

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja, av Sjøstrøm

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nye dreneringsrør lagt ca år 2000

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøkkenvifte, spotter utendørs rundt hele huset, stripe med lys underrekkeverk, el bil lader

Arbeid utført av

El kjøp, Serviceelektrikeren

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innlagt 2025

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503230208

Initialer selger: TFS

2

66

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og terrasse

Arbeid utført av

Tak og pris, Nilsen og Andersen

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2016, flom, henviser til teknisk rapport

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503230208

Initialer selger: TFS

3

67

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503230208

Initialer selger: TFS

4

68

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Frantzen Skibenes	3584b438eaf4f6563141a5 b853167e5cd091c5d8	22.05.2025 17:00:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503230208

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

69

Hammarslandgrenda 45

Nabolaget Grimstad - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hammersland Linje 52	5 min 0.4 km
Kokstad Linje 1	6 min 3.4 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	16 min 15.5 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 524 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 3.5 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 659 elever, 43 klasser	8 min 4.1 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 383 elever, 31 klasser	11 min 6 km
Ortun skole (1-10 kl.) 474 elever, 49 klasser	11 min 6.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	11 min 6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

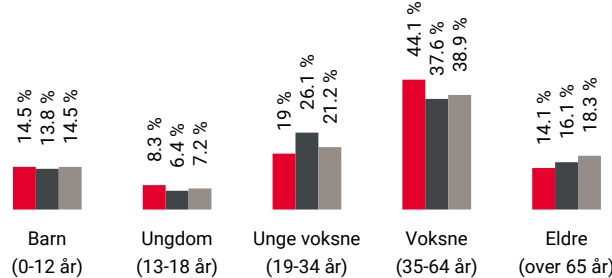
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad	1 063	423
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søreidtunet barnehage (1-5 år) 119 barn	19 min 1.5 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 85 barn	20 min 1.6 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 88 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Søreide PostNord	18 min 1.5 km
Coop Extra Søreide Post i butikk	18 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



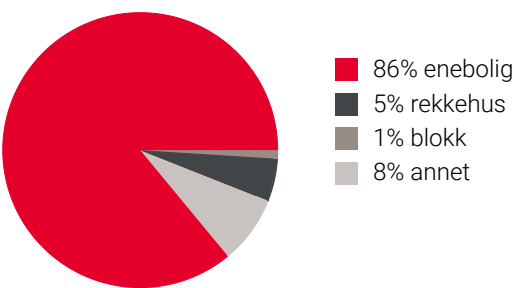
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Søreide skole Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.5 km
Søreide idretthall Aktivitetshall	24 min 1.9 km
Aktiv365 Xpress Søreide	5 min
Nr1 Fitness Xpress Fana	7 min

Boligmasse



«Folkene er hyggelige. Fine turmuligheter.»

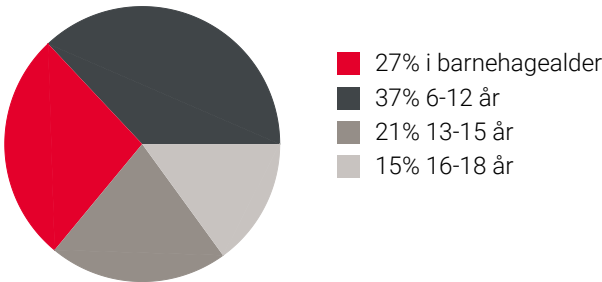
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fanatorget	7 min
Boots apotek Sandsli	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



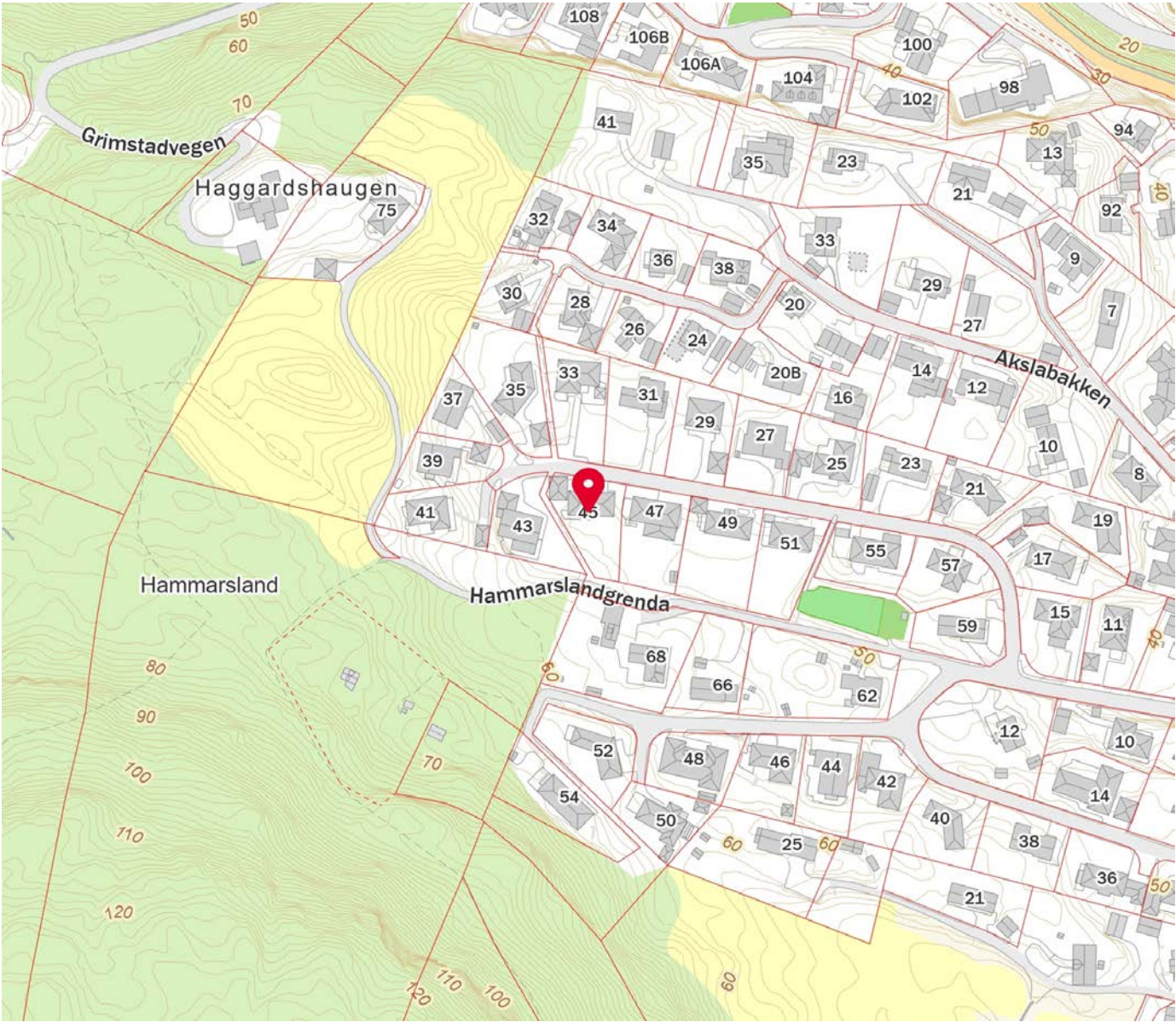
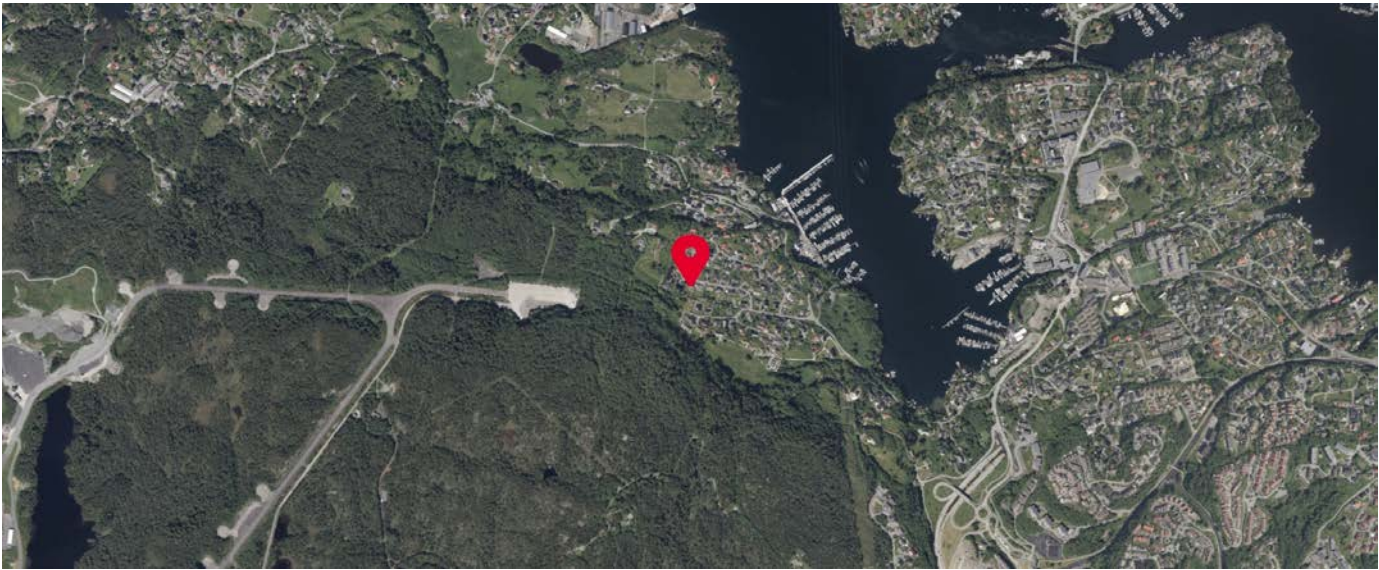
0%	46%
Grimstad	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

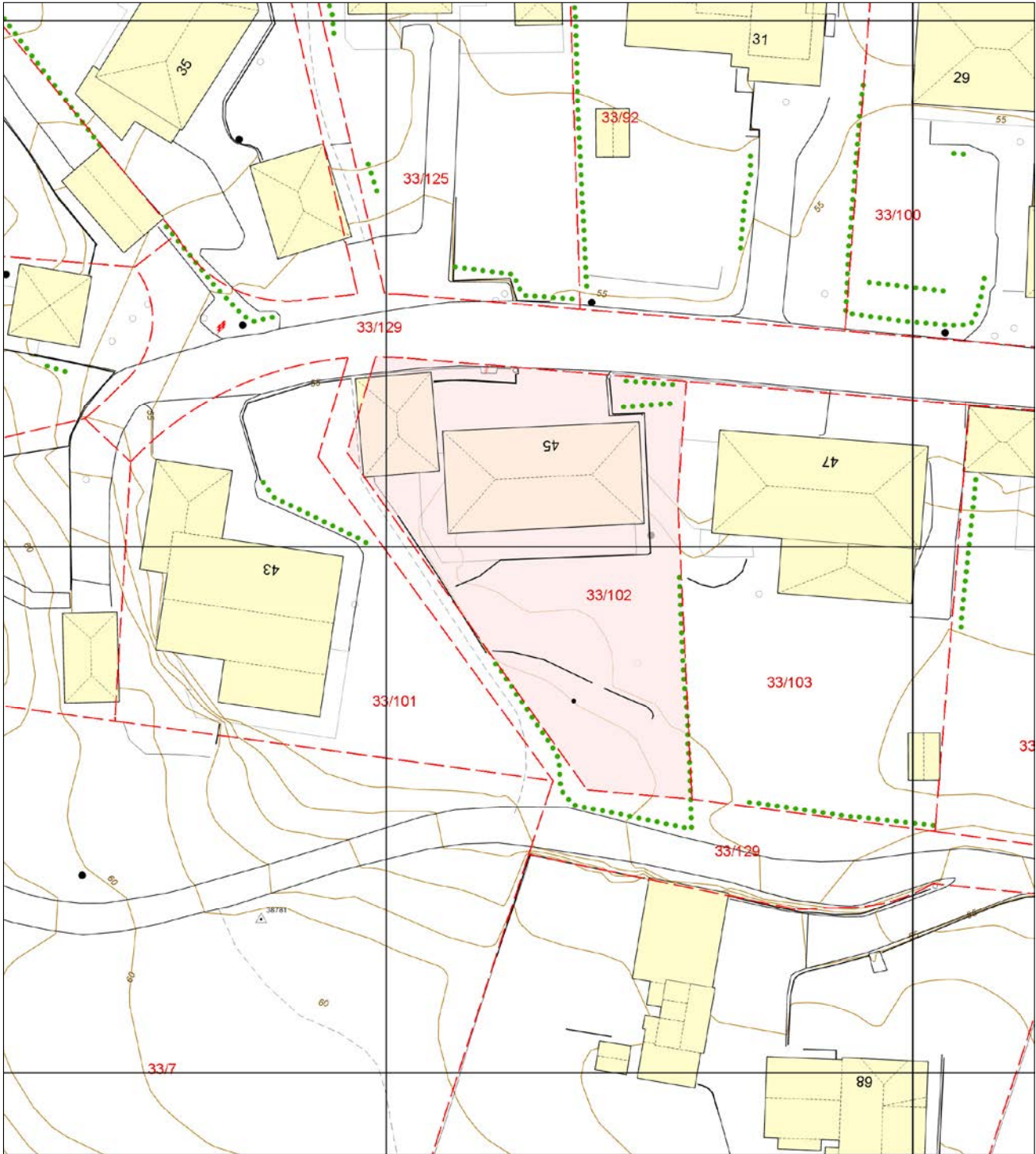


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 12.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 33/102/0/0
Adresse: Hammarslandgrenda 45, 5252 SØREIDGREND



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | • Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | • InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hammarslandgrenda 45
5252 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre