



aktiv.

Lonavegen 28, 5353 STRAUME

**Moderne og lettstelt 3-roms fra  
2018 | Solrik altan på ca. 15 m<sup>2</sup> |  
Sentral beliggenhet på Straume!**



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 6 000 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 000 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 000,-  
**Selger:** Elise Gunnarsen  
Karsten Tomas Gunnarsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 92/97 kvm  
**Tomtstr.:** 1257.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 35, bnr. 727  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1503250371

# Moderne og lettstelt 3-roms fra 2018 | Solrik altan på ca. 15 m<sup>2</sup> | Sentral beliggenhet på

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Lonavegen 28! En moderne og lettstelt 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Straume.

Leiligheten holder gjennomgående god standard og har en praktisk, arealeffektiv planløsning. Boligen byr på en lys stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og direkte utgang til solrik altan på ca. 15 m<sup>2</sup> med glassrekkverk. Videre inneholder leiligheten to soverom, flislagt bad og vaskerom.

Kort om eiendommen:

- Moderne standard
- Solrik altan på ca. 15 m<sup>2</sup>
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad og vaskerom
- Balansert ventilasjon, gulvvarme med smartfunksjon, varmepumpe og vedovn i stue/kjøkken
- Carport med elbillader - følger med
- Sentral beliggenhet
- Ingen TG2 eller TG3

Velkommen til visning!



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

 Wilhelmsen  
Foto

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 66 |
| Nabolagsprofil .....    | 71 |
| Budskjema .....         | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entré/hall, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup> Altan

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1257.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

### Beliggenhet

Boligen i Lonavegen 28 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Straume, i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til både sjø, natur og et bredt servicetilbud. Her bor man skjermet og tilbaketrukket, samtidig som alt man trenger i hverdagen finnes innen kort gang- og kjøretur.

Sartor Storsenter ligger like i nærheten og byr på et omfattende tilbud med dagligvarebutikker som Coop Obs, Meny og Rema 1000, i tillegg til et stort utvalg av klesbutikker, spisesteder, apotek, vinmonopol, helsetjenester, treningssenter, kino og øvrige servicetilbud. Meny Sartor har også søndagsåpent. Området har gode

kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Bergen sentrum og øvrige deler av Øygarden. Bergen sentrum nås på ca. 20 minutters kjøretur.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til sjø, badeplasser og naturopplevelser. Geitevika friluftsområde og badeplass ligger i gangavstand, og det er også kort vei til Arefjordsvannet, Storavatnet, Liatårnet og Den gamle kirkevegen i Fjell. Straume idrettspark ligger like ved og tilbyr et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne, noe som gjør området spesielt godt egnet for aktive familier.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet, og boligen sokner til Brattholmen skolekrets. Videregående skole finnes også innen gang- og sykkelavstand. For golfinteresserte er det kort kjørevei til Kobbeltveit Golf & Naturpark.

Her får du en god kombinasjon av et rolig bomiljø, sentral beliggenhet og nærhet til sjø, natur og et komplett servicetilbud.

#### **Adkomst**

Se vedlagt kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består primært av eneboliger, blokk og rekkehus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra
- Foldnes skule (1-7 kl.)
- Brattholmen skule (1-7 kl.)
- Kolltveit skule (1-7 kl.)
- Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)
- Sotra vidaregåande skule
- Olsvikåsen videregående skole

Barnehager:

- Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år)
- Aronien barnehage (0-5 år)
- Preg barnehager Straume (1-5 år)

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

- Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig.
- Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
- Altan med glassrekkverk med tilkomst fra stue/kjøkken.
- Leiligheten er oppført som tilgjengelig boenhet og tilrettelagt med universell utforming, med trinnfri adkomst og løsninger som ivaretar god tilgjengelighet og brukervennlighet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

3) Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

29) Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

33) Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Felles innkjørsler til flere eiendommer.

### **Innhold**

Velkommen til Lonavegen 28! Leiligheten ligger i et moderne boligbygg fra 2018 og holder en gjennomgående god standard med tidsriktige løsninger.

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og godt lysinnslipp. Oppholdsrommet har direkte utgang til en romslig altan på ca. 15 m<sup>2</sup> med glassrekkverk. Videre består leiligheten av to soverom, flislagt bad og eget vaskerom.

Kjøkkenet er levert av HTH og har glatte fronter med gripekant, laminat benkeplate og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrerte hvitevarer fra Siemens Studio Line, herunder kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp samt stekeovn/mikro, i tillegg til vannstoppsystem og komfyrvakt.

Badet har flislagte overflater og er innredet med veggmontert toalett, nedfelt servant og dusjvegger. Vaskerommet har flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt stålkum.

Innvendig er det 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom og soverom, samt malte slette flater på vegger og himlinger. Boligen har balansert ventilasjon, gulvvarme med smartfunksjon, varmepumpe og vedovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har balansert ventilasjon.
- Rør i rør system.
- Gulvvarme med smartfunksjon
- Varmepumpe i stue/kjøkken.
- Downlights i alle rom, unntatt hovedsoverom.
- Avløprør i plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.

### **Standard**

Innvendige overflater:

- Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
- Vegger: Malte flater og fliser.
- Tak: Malte flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold med TG2 eller TG3!

### **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.

Elbillader følger med.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Carport med elbillader - elbillader følger med.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Gulvvarme med smartfunksjon, varmepumpe og vedovn i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på bad og vaskerom

### Energikarakter

C

### Energifarge

Lys grønn

### Info energiklasse

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 104

### Kommunale avgifter år

2026

**Formuesverdi primær**

Kr 1 056 248

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 224 990

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet via skatteetaten.no

**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.

## Boenheten

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 000

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Lonavegen 28

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Lonavegen 28. Sameiet består av 4 boligseksjoner som er regulert til boligområde B1c i plan Straume Sør B5 20080011. Eiendommen er fradelt hovedbruket gnr. 35, bnr. 4 i Fjell kommune, og har fått nytt gårds- og bruksnummer 35/727. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.  
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 35, bruksnummer 727, seksjonsnummer 3 i Øygarden kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4626/35/727/3:

13.04.1833 - Dokumentnr: 900003 - Utskifting

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1837 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1872 - Dokumentnr: 910773 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:5

Gjelder utmark

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1910 - Dokumentnr: 900181 - Utskifting

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1912 - Dokumentnr: 900188 - Utskifting

overutsifting ang, veger

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1941 - Dokumentnr: 2043 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:21  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1946 - Dokumentnr: 952 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:21  
Bestemmelse om nausttomt  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1948 - Dokumentnr: 3904 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:25  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1951 - Dokumentnr: 5721 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:21  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1952 - Dokumentnr: 6886 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:40  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1954 - Dokumentnr: 7235 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:46  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1956 - Dokumentnr: 202295 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:52  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1956 - Dokumentnr: 202296 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:53  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1956 - Dokumentnr: 203458 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:54  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1957 - Dokumentnr: 201460 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:57  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1957 - Dokumentnr: 201681 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:58  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om rett til utskilt tomt til naust  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202188 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61  
Uteglemt ved konvertering fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202188 - Bestemmelse om brønnrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61  
Bestemmelse om vannledning  
Uteglemt overført ved konvertering fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202188 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61  
Uteglemt overført ved konvertering fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202189 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:62  
Uteglemt overført ved konvertering fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1r  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202189 - Bestemmelse om brønnrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:62  
Bestemmelse om vannledning  
Uteglemt overført fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 202189 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:62  
Uteglemt overført fra manuell grunnbok  
Rettet etter tingl. §18  
22.07.2021 Arkivref. 21/35884-1  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1958 - Dokumentnr: 202471 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:65  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1958 - Dokumentnr: 202471 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:65  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1958 - Dokumentnr: 202471 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:65  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1960 - Dokumentnr: 4456 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:88  
Bestemmelse om vannrett m.v.  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1960 - Dokumentnr: 4456 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:88  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Båtfesteretten til bnr 88 er transportert til bnr,370 som  
rettighet for denne.

24.10.1961 - Dokumentnr: 204274 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:95  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1961 - Dokumentnr: 204274 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:495  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport  
Fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:95  
Til: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:495

24.02.1962 - Dokumentnr: 200677 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:98 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:98 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1962 - Dokumentnr: 200678 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1962 - Dokumentnr: 200679 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1963 - Dokumentnr: 203243 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:122  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1963 - Dokumentnr: 203466 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1963 - Dokumentnr: 203465 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1964 - Dokumentnr: 4758 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:123  
Feilregistrert. Rettet etter tingl. § 18 17.11.2016 US  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1964 - Dokumentnr: 4758 - Bestemmelse om båtplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:123  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Feilregistrert. Rettet etter tingl. § 18 17.11.2016 US  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1965 - Dokumentnr: 201143 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:125

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1965 - Dokumentnr: 201652 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:193

Erklæring ang. avstand med bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1965 - Dokumentnr: 2653 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:7

Vedlikhold

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1965 - Dokumentnr: 5099 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:134

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1965 - Dokumentnr: 5099 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:378

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport

Fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:134

Til: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:378

16.02.1967 - Dokumentnr: 200850 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:151

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1968 - Dokumentnr: 200817 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1968 - Dokumentnr: 200818 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:159

Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1968 - Dokumentnr: 200820 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1968 - Dokumentnr: 203411 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:159  
Dokumentnummeret skal være 3411  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1970 - Dokumentnr: 204177 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200361 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:208  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200363 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:210  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200364 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:211  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200365 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:212  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200366 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:213  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200367 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:214  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200369 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:216  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200370 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:217  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200371 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:218  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200372 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:219  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200373 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:220  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200374 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:221  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200376 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:222  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200377 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:223  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200378 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:224  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200379 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:226  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1971 - Dokumentnr: 200380 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:227  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1979 - Dokumentnr: 9606 - Bestemmelse om veg  
VEIANLEGG  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1995 - Dokumentnr: 8662 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:499

og vedlikeholdsplikt til kloakkrensekum beliggende på hovedbruket.

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1999 - Dokumentnr: 5375 - Elektriske kraftlinjer

Midhordland herredsretts sak nr. 94-00393 B:

300 KV Fana - Kollsnes.

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2000 - Dokumentnr: 1401 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:496

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:547

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2015 - Dokumentnr: 575490 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61

Konverteringsfeil. Opprinnelig tinglyst 21.08.1957 med dokumentnummer 2188. Rettet etter tingl. §18. 25.06.2015 ÅAS

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2015 - Dokumentnr: 575490 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61

Bestemmelse om brønn

Konverteringsfeil. Opprinnelig tinglyst 21.08.1957 med dokumentnummer 2188. Rettet etter tingl. §18. 25.06.2015 ÅAS

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2015 - Dokumentnr: 575490 - Bestemmelse om båtplass

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:61

Konverteringsfeil. Opprinnelig tinglyst 21.08.1957 med dokumentnummer 2188. Rettet etter tingl. §18. 25.06.2015 ÅAS

Overført fra: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:727

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585358 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

10.01.2019 - Dokumentnr: 45128 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 544746 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:35 Bnr:727 Snr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger mellombels bruksløyve datert 10.12.2018 vedrørende "nytt bygg - bustadformål over 70 m<sup>2</sup>" for "Leiligheter 3 og 4".

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.12.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

PlanID: 124620060044

Plannavn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

PlanID:124620130020

Plannavn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Kommunedelplan:

PlanID: 124620060044

Plannavn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Reguleringsplaner:

PlanID: 124620080011

Plannavn: Reguleringsplan for bustader på Straume sør, gbnr. 35/5, 58 m.fl. - Straume

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.05.2013

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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**

6 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 000 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 010 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 013 700 (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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

14.01.2026









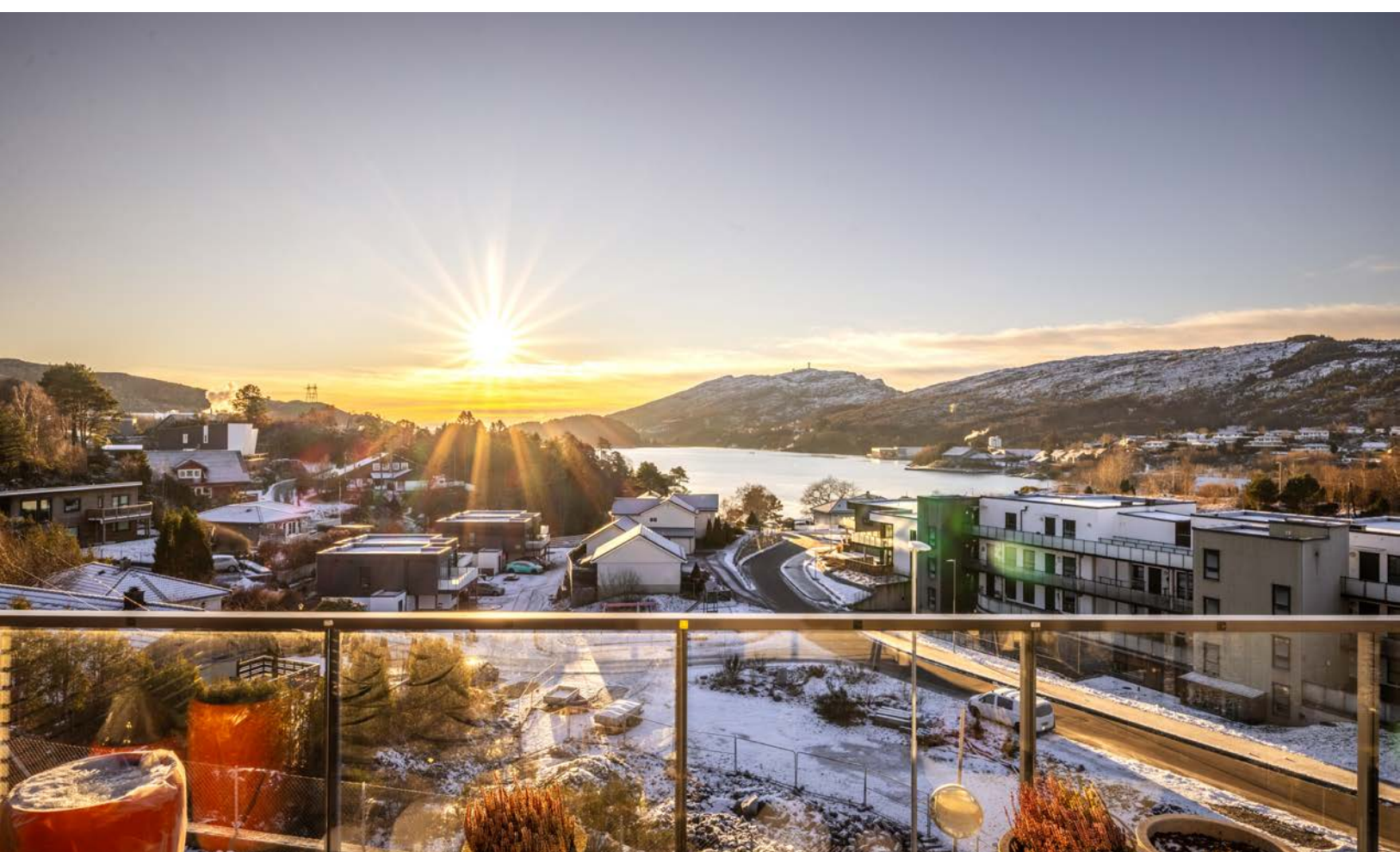










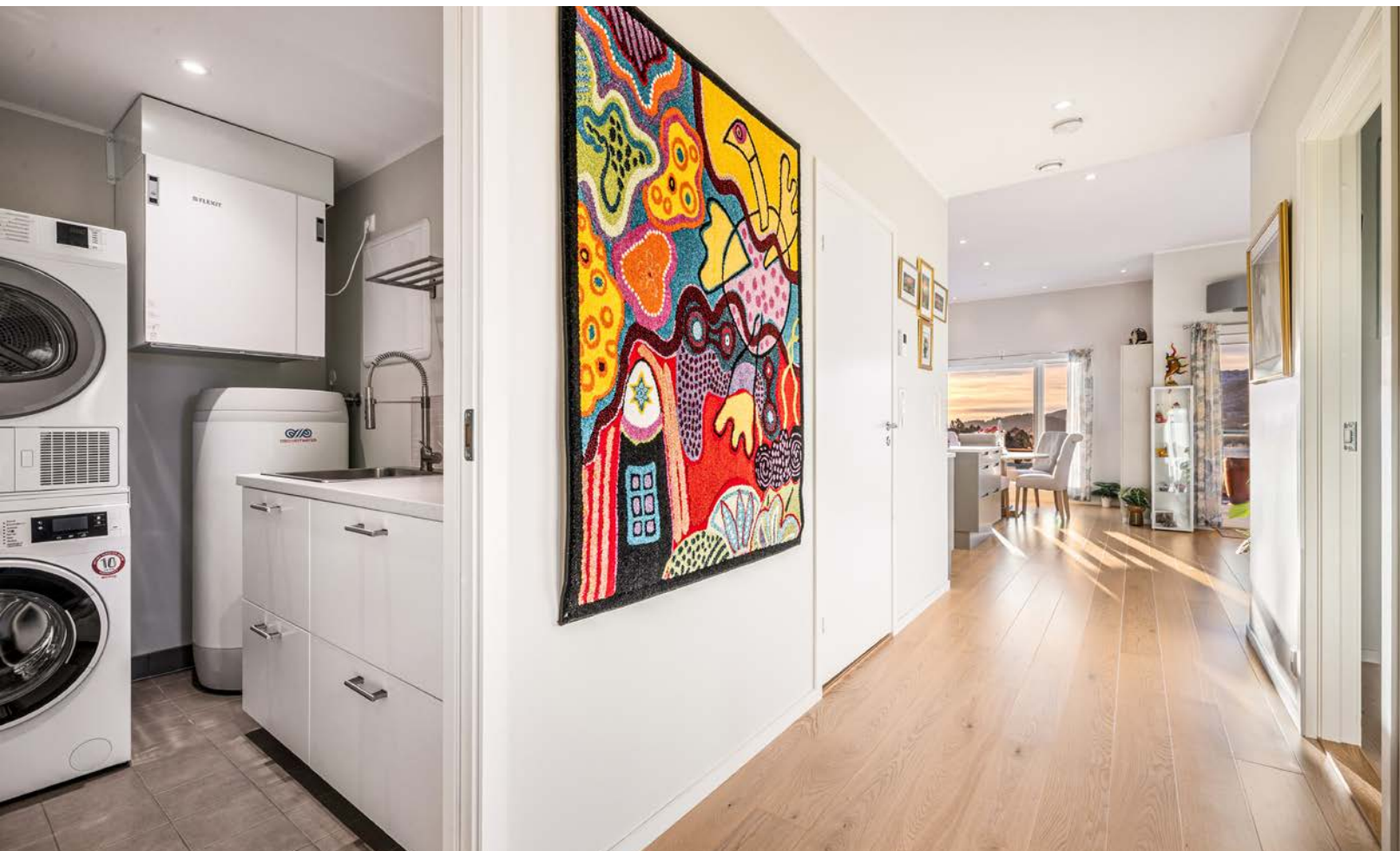






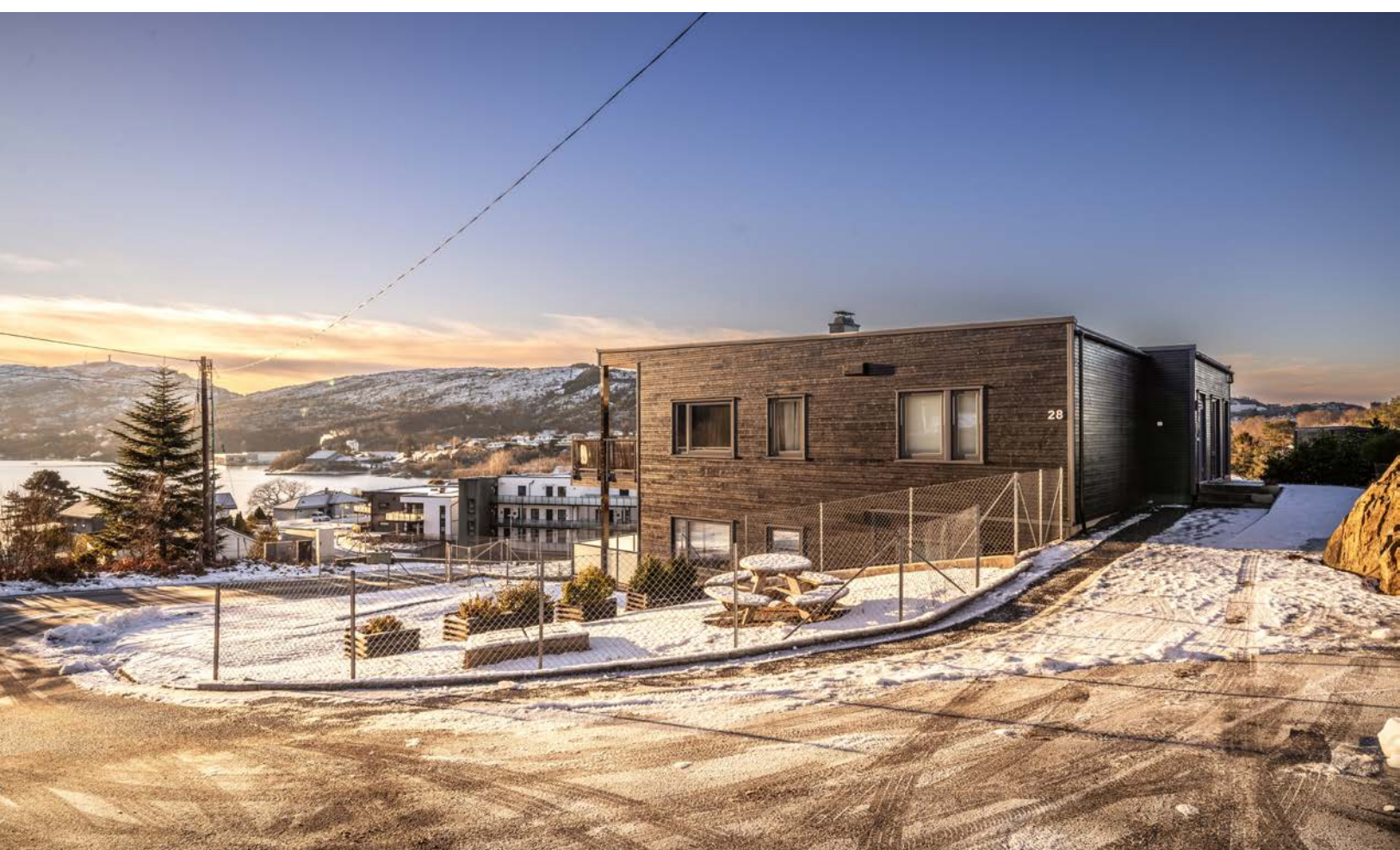




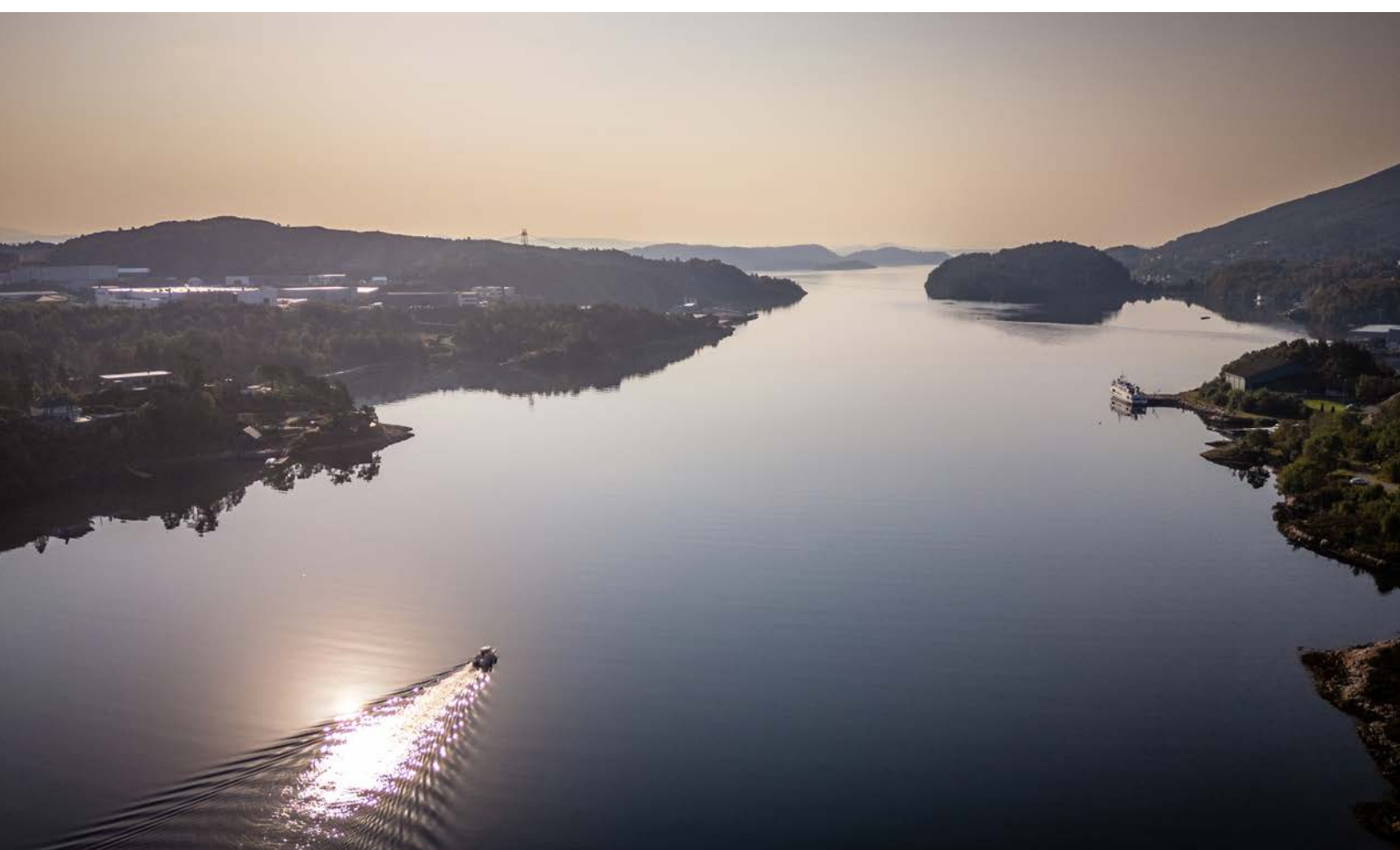
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lonavegen 28, 5353 STRAUME

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 35, bnr. 727, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1029

Referansenummer: FH7811

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig. Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør. Altan med glassrekkverk, tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 15.2m<sup>2</sup>. Leiligheten er oppført som tilgjengelig boenhet og tilrettelagt med universell utforming, med trinnfri adkomst og løsninger som ivaretar god tilgjengelighet og brukervennlighet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 1 stavs eikeparkett. Veggene har malte slatte plater. Innvendige tak har malte slette plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn i stue/kjøkken. Innvendig har boligen malte glatte dører. Leiligheten er oppført som tilgjengelig boenhet og tilrettelagt med universell utforming, med trinnfri adkomst og løsninger som ivaretar god tilgjengelighet og brukervennlighet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppmålt til 5.8m<sup>2</sup>. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Kjøkken. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%.

Vaskerom oppmålt til 3.5m<sup>2</sup>

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt stålkum. Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel. Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende rom til vegger med vann installasjoner er bad. Det er søkt etter fukt med måling i vegger inne på vaskerommet uten utslagsgivende verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kvalitets hvitevarer fra simens studio line er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn/micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er røros kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom/teknisk rom

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i stue/kjøkken. Toshiba signatur

El anlegg fra byggeår 2018.

Sikringsskap plassert på vaskerom / teknisk rom.

Varmefolie i gulv stue/kjøkken, termostat med WIFI PLUSS/RS.

Downlights i alle rom unntatt hovedsoverom.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

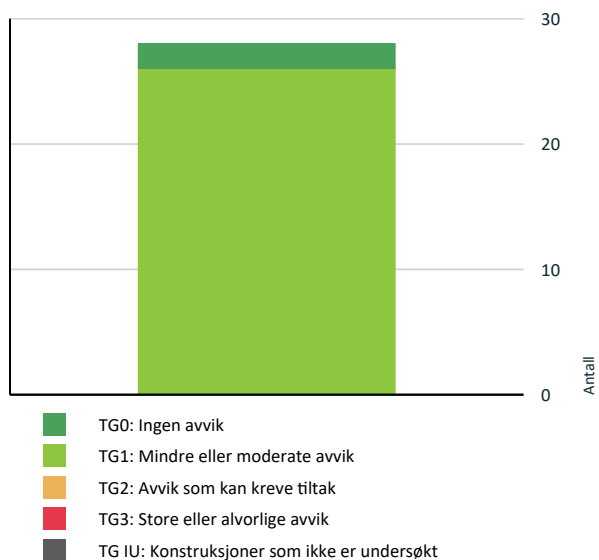
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod er bygget om til vaskerom, uvisst om dette er meldt inn ved søknad om brukstillatelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med alu beslag utvendig.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med glassrekkverk, tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 15.2m2



### TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten er oppført som tilgjengelig boenhet og tilrettelagt med universell utforming, med trinnfri adkomst og løsninger som ivaretar god tilgjengelighet og brukervennlighet.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av 1 stavs eikeparkett. Veggene har malte slatte plater. Innvendige tak har malte slette plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue/kjøkken.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten er oppført som tilgjengelig boenhet og tilrettelagt med universell utforming, med trinnfri adkomst og løsninger som ivaretar god tilgjengelighet og brukervennlighet.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD - 5.8M2

#### Generell

Bad oppmålt til 5.8m2



### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

### ETASJE > BAD - 5.8M2

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Kjøkken. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%

# Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## Generell

Vaskerom oppmålt til 3.5m2



ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt stålkum.

ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull taking er ikke foretatt, da tilstøtende rom til vegger med vann installasjoner er bad.  
Det er søkt etter fukt med måling i vegger inne på vaskerommet uten utslagsgivende verdier.



ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5.

ETASJE > VASKEROM - 3.5M2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 41.1M2

## TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kvalitets hvitevarer fra simens studio line er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn/micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 41.1M2

## TG 1 Avtrekk

Det er rørs kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom/teknisk rom



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue/kjøkken. Toshiba signatur

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

El anlegg fra byggeår 2018.

Sikringsskap plassert på vaskerom / teknisk rom.

Varmefolie i gulv stue/kjøkken, termostat med WIFI PLUSS/RS.

Downlights i alle rom unntatt hovedsoverom.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse.



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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

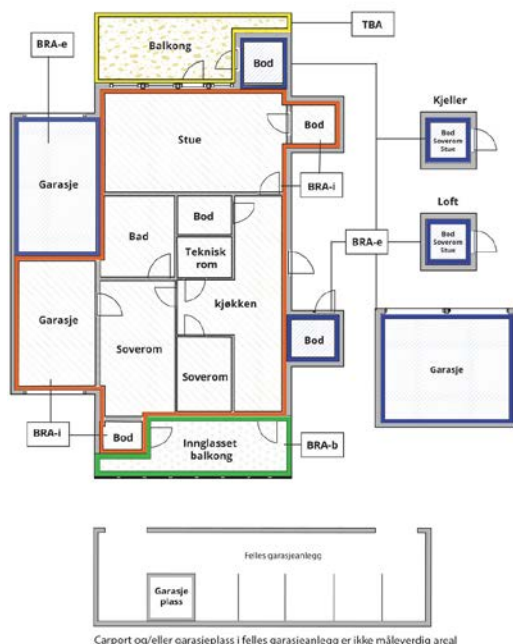
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 92                            | 5                           |                           | 97  | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>5</b>                    |                           |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>97</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Entré/hall - 12.7m <sup>2</sup> , bad - 5.8m <sup>2</sup> , vaskerom - 3.5m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 41.1m <sup>2</sup> , soverom - 15.4m <sup>2</sup> , soverom - 10.3m <sup>2</sup> | Bod - 5.2m <sup>2</sup>     |                           |

### Kommentar

Entré/hall - 12.7m<sup>2</sup>  
Bad - 5.8m<sup>2</sup>  
Vaskerom - 3.5m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken - 41.1m<sup>2</sup>  
Soverom - 15.4m<sup>2</sup>  
Soverom - 10.3m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bod er bygget om til vaskerom, uvisst om dette er meldt inn ved søknad om brukstillatelse.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 92         | 5          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 06.1.2026 | Daniel Ulvatn | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4626 ØYGARDEN                                                          | 35   | 727  |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Lonavegen 28                                         |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Gunnarsen Elise Karin, Gunnarsen Karsten Tomas |      |      |      |      |                  |                       |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Lonavegen på Straume, med kort avstand til Straume sentrum. Her er det gangavstand til Sartor Storsenter med et bredt tilbud av butikker, servicetilbud, treningssenter og serveringssteder. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet mot øvrige deler av Øygarden og Bergen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte områder, felles carport, terrasse på baksiden av boligen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 08.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Egenerklæringsskjema | 08.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                 |
|---------|------------|---------------------------|
| 1       | 08.01.2026 |                           |
| 2       | 08.01.2026 | Endret overflate badegulv |
| 3       | 09.01.2026 |                           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Karsten Tomas Gunnarsen

Elise Gunnarsen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lonavegen 28

5353 Straume

4626-35/727/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Felles innkjørsler til flere eiendommer.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Lonavegen 28 - Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Instamyra                     | 6 min   |
| Linje 441, 442, 445, 448, 449 | 0.5 km  |
| Jernbanestasjonen i Bergen    | 22 min  |
| Linje F4, L4, R40             | 16.9 km |
| Bergen Flesland               | 25 min  |

## Skoler

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... | 12 min  |
| 434 elever, 32 klasser                    | 1 km    |
| Foldnes skule (1-7 kl.)                   | 4 min   |
| 284 elever, 14 klasser                    | 1.8 km  |
| Brattholmen skule (1-7 kl.)               | 6 min   |
| 340 elever, 15 klasser                    | 2.6 km  |
| Kolltveit skule (1-7 kl.)                 | 7 min   |
| 233 elever, 13 klasser                    | 3.6 km  |
| Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)             | 20 min  |
| 493 elever, 21 klasser                    | 1.7 km  |
| Sotra vidaregåande skule                  | 21 min  |
| 720 elever                                | 1.8 km  |
| Olsvikåsen vidaregåande skole             | 17 min  |
| 430 elever, 26 klasser                    | 10.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Straumeparken        | 6 min  |
| Kople Straume Bergen | 11 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

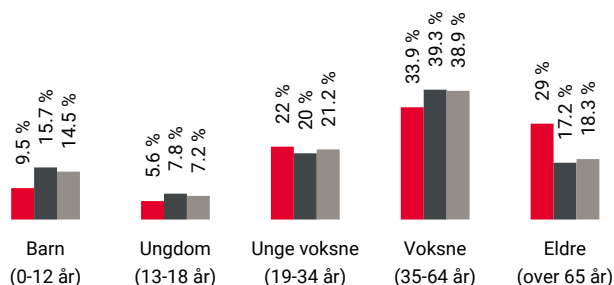
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Straume/Storhilleren | 2 256     | 1 230         |
| Knarrevik/Straume    | 12 303    | 5 214         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) | 8 min  |
| 77 barn                                 | 0.7 km |
| Aronien barnehage (0-5 år)              | 17 min |
| 61 barn                                 | 1.3 km |
| Preg barnehager Straume (1-5 år)        | 17 min |
| 74 barn                                 | 1.5 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Meny Sartor             | 12 min |
| Søndagsåpent            | 1 km   |
| Bunnpris Sartor         | 13 min |
| Post i butikk, PostNord | 1 km   |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



### Gateparkering

Lett 81/100

## Sport

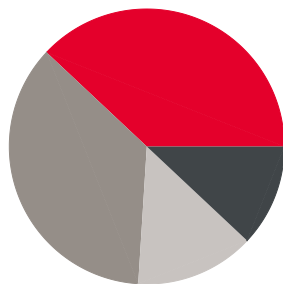
⚽ Straume Idrettspark 13 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

⚽ Straumsfjellet nærmiljøanlegg - Ballb... 16 min 🚶  
Ballspill 1.3 km

🚴 MyLife Sotra 7 min 🚶

🚴 MOVA Straumeparken 7 min 🚶

## Boligmasse



38% enebolig  
12% rekkehus  
36% blokk  
14% annet

«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Sartor Storsenter

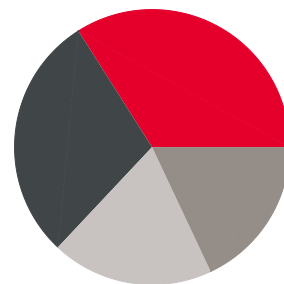
13 min 🚶



Vitusapotek Sartor Storsenter

13 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder  
29% 6-12 år  
18% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



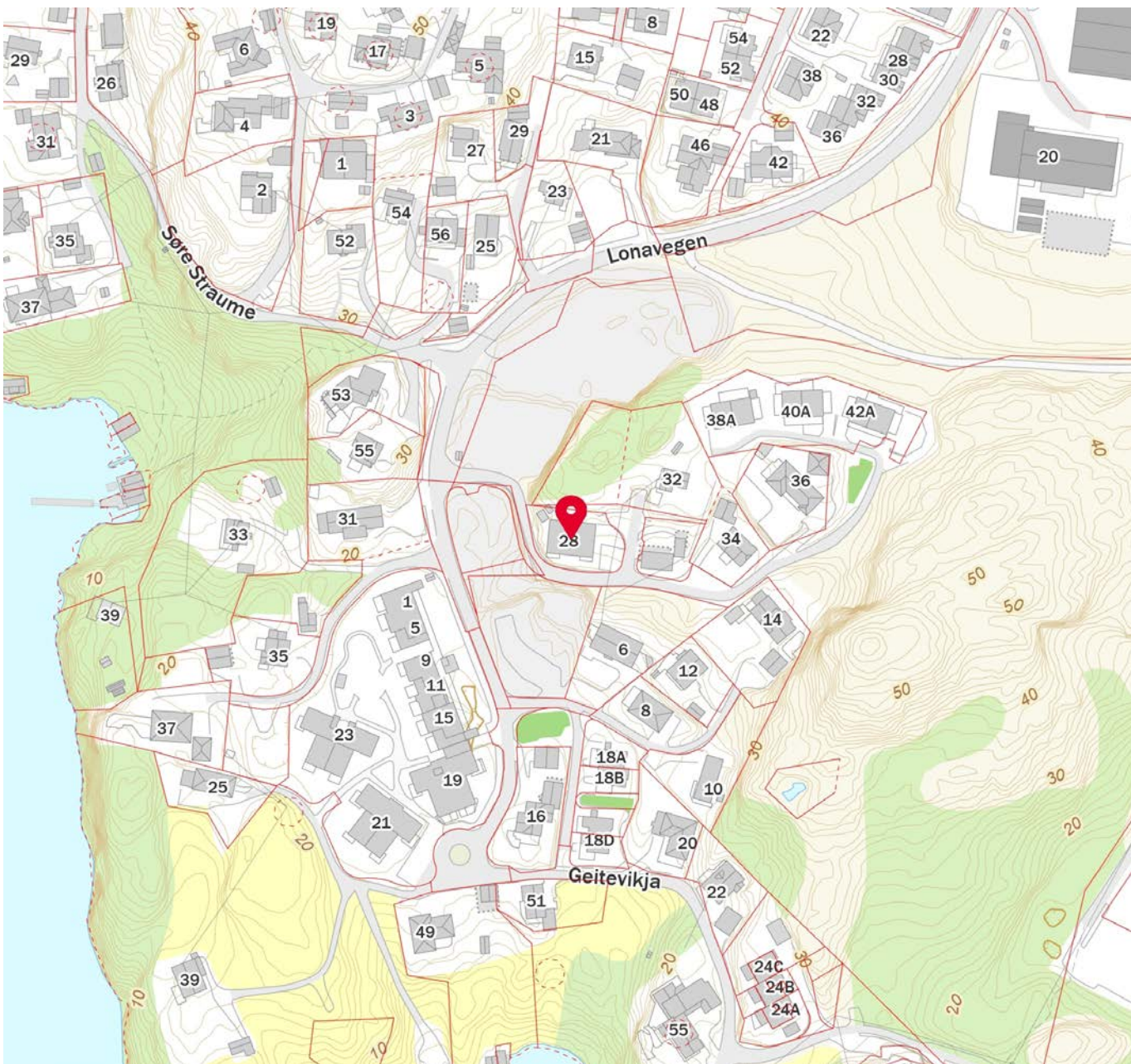
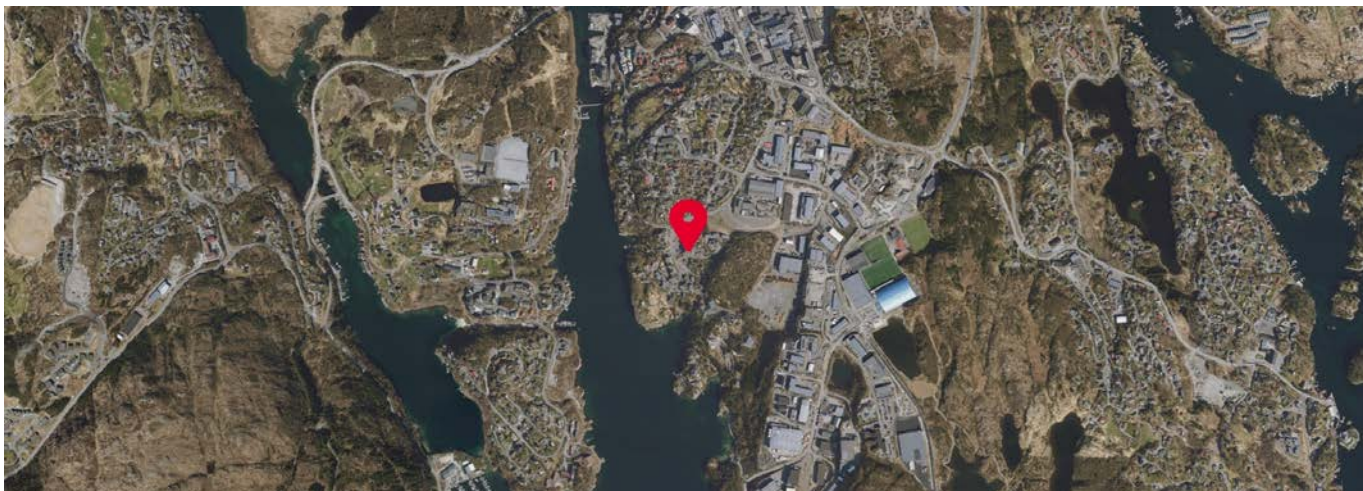
0%

49%

■ Straume/Storhilleren  
■ Knarrevik/Straume  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Lonavegen 28  
5353 STRAUME

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes

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

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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