

aktiv.

Steinsvikgrend 23, 5251 SØREIDGREN

**Høyt- og frittliggende enebolig
med nydelig utsikt over
Nordåsvannet**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 490 000,-
Omkostn.: Kr 263 640,-
Total ink omk.: Kr 10 753 640,-
Selger: Evelyn Evensen
Ragnar Evensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 225/273 kvm
Tomtstr.: 1478 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 409
Oppdragsnr.: 1505240050

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Steinsvikgrend 23! Dette er en flott og velholdt enebolig med nydelig utsikt over Nordåsvannet. Her bor man i rolige og solrike omgivelser, med kort vei til fine turområder, barnehager og skoler. Boligen holder god standard og er jevnlig oppgradert.

Kort fortalt:

Vannbåren varme i alle gulv

3 soverom

Lekker kjøkken fra Norema fra 2014

Stue pusset opp i 2017 med bl.a. ny vedvov

Varmepumpe fra 2016

Terrasse på 53 m² med nydelig utsikt og gode solforhold

Tak byttet i 2014

Garasje med loftsrom. Ellers god plass til parkering på egen tomt.

Mye oppbevaringsplass i flere garderobesrom og boder

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 273 kvm

TBA: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 105 kvm Gang - 9.1m², bad - 12.7m², badstue - 4.7m², soverom - 13.2m², soverom - 16.5m², soverom - 20.1m², kontor - 13.9m², bod - 6.3m², bod - 2.7m²

1. etasje

BRA-i: 120 kvm Entré - 12.9m², toalettrom - 1.2m², garderobe - 2.5m², vaskerom - 9.8m², stue 60.1m², kjøkken - 29.7m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje **Tomtetype**

Eiet

Tomtestørrelse

1478 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Det vil bli oppgradering av Feråsveien på østsiden av huset i forbindelse med utbyggingen av Steinsvikåsen. Deler av tomten i skråningen vil bli beskåret for å etablere fortau. Det er inngått avtale med utbygger Nordr AS og entreprenør Stoltz om oppgradering av skråningen, oppføring av ny natursteinsmur samt etablering av nye grensemerker rundt hele eiendommen.

Arealet som vil bli ekspropriert fra tomten (fra grensen i nordøst til sørøst mot Feråsveien) er per i dag beregnet til ca. 71 m², men dette skal beregnes på nytt.

Arbeid som kompensasjon inkluderer fjerning av trær innenfor tomtegrensen, etablering av nytt gjerde samt anleggelse av gangsti i skråningen fra sørøst til nordøst ved terrassen.

Avhengig av godkjenning er oppstart og ferdigstillelse estimert til tidlig høst 2026, ifølge entreprenør.

Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Oppgitt areal gjelder dagens tomtestørrelse.

Konferer megler.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser i Steinsviken. Området byr på et trivelig bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold. Her bor man fredelig til, samtidig som man har kort vei til både natur, fritidstilbud og byens fasiliteter.

I nærområdet finnes et bredt spekter av idretts- og aktivitetstilbud. Blant annet ligger Sandsliahallen i nærheten og tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, turn, klatring og volleyball, samt åpen hall på søndager. Videre finner du blant annet Fana stadion, golfbane, treningssentre, bowlinghall og padel- og racketsenter i området. Det er også fine bademuligheter i Steinsviken.

For den turglade finnes det mange flotte turområder i nærheten. Populære turmål som Skranevatnet, Siljustøl, Hordnesskogen og Storrinden byr på naturskjønne omgivelser og gode muligheter for tur, trening og rekreasjon året rundt.

Eiendommen har også en praktisk beliggenhet med kort vei til kollektivtransport. Bybanen i Bergen kan nås fra både Råstølen og Sandslivegen bybanestopp, med hyppige avganger til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Det er også kort vei til nærmeste busstopp.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med kort kjørevei til flere dagligvarebutikker som bl.a. Kiwi Sørås og Bunnpris og Rema 1000 i Steinsvikvegen. For et større utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud ligger Lagunen Storsenter kun rundt 10 minutter unna med bil.

Kombinasjonen av rolige omgivelser, nærhet til natur, gode fritidstilbud og enkel tilgang

til kollektivtransport og servicetilbud gjør dette til et svært attraktivt område, spesielt for barnefamilier.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

U.et.: Gang, bad, garderobe, 3 soverom, kontor og 2 boder

1.et.: Entré, toalettrom, garderobe, stue, kjøkken og vaskerom

Dette er en flott og velholdt enebolig med nydelig utsikt over Nordåsvannet. Her bor man i rolige og solrike omgivelser, med kort vei til fine turområder, barnehager og skoler. Boligen er jevnlig velholdt hvor bl.a. stuen ble pusset opp i 2017 med ny vedovn, nytt gulv, bokhylle fra møbelsnekker og malte veggflater. I 2014 fikk boligen nytt kjøkken, og i 2022 ble entreen/gangen oppgradert. Boligen har vannbåren varme i alle gulv, som gir en behagelig og energieffektiv varmfordeling gjennom hele huset.

Bilen parkeres trygt i garasje. For gjester er det rikelig med parkeringsplass på egen tomt.

Ved boligens inngangsparti finner man et hyggelig uteområde med plass til utemøbler.

Vi starter i boligens hovedetasje. Entréen er romslig og innbydende, med god plass til yttertøy og sko. I tilknytning til gangen ligger et praktisk garderoberom, samt et pent

toalettrom – ideelt som gjestetoalett.

Stuen er et av boligens absolutte høydepunkter. Den er romslig og måler hele 60 m², med god takhøyde som gir en luftig og behagelig romfølelse. Her er det rikelig med plass til både sitte- og spisesone. Rommet deles naturlig av med en stilren bokhylle, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. På kjølige dager sørger vedovnen (ny fra 2017) for lun og god varme, mens varmepumpe (installert i 2016) bidrar til et behagelig inneklima året rundt.

Kjøkkenet er lekkert og moderne, levert av Norema i 2014, med glatte fronter og laminat benkeplate. Her får du rikelig med skap- og benkeplass, og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og fungerer som en naturlig samlingsplass i hverdagen. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøleskap, vinkjøler, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, mikrobølgeovn og stekeovn – alt ligger til rette for å lage gode måltider, enten det er hverdag eller fest.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 53 kvm, oppført i 2001. Her kan du virkelig nyte fantastiske solforhold og den flotte utsikten over Nordåsvannet. Terrassen har god plass til flere sittegrupper og legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra kjøkkenet er det videre adkomst til et romslig og praktisk vaskerom, utstyrt med benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Herfra er det også utgang til boligens entré/gang.

Boligen har tre gode soverom, alle i underetasjen. Soverommene har gode størrelser og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til boligens bad.

Badet er romslig og er utstyrt med badekar, dusj, toalett, bidé og baderomsmøblement med dobbel servant.

Boligen har svært gode oppbevaringsmuligheter med flere boder. Den er opprinnelig godkjent med eget trimrom i underetasjen, som i dag benyttes som kontor. I tillegg har det tidligere vært badstue i denne etasjen – rommet brukes nå som garderobe.

Oppgraderinger utført den seneste tid:

- Entré og toalettrom ble oppgradert i 2022
- Torvtak på garasje erstattet med takstein i 2020. Nye takrenner
- Ny vedovn fra 2017
- Diverse elektrisk arbeid ved oppgradering av kjøkken (2014), stue (2017) og entré/gang (2022)
- Ny varmepumpe fra 2016
- Nytt kjøkken fra Norema i 2014

- Tak renoverert i 2014. Torvtak ble fjernet og erstattet med takstein. Alle takrenner, takhatter og pipebeslag ble fornyet

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: TG2 grunnet alder på vinduer.

Utvendig > Dører: TG2 grunnet alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 9.8m² > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 9.8m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad - 12.7m² > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje. Ellers plass til ytterligere parkering på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Selger har egen båt plass i bryggeanlegget nedenfor eiendommen. Ny eier kan få mulighet til å kjøpe plassen til markedspris. Båtplassen medfølger ikke handelen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i alle gulv. Vedovn i stue. Varmepumpe er fra 2016.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 490 000

Omkostninger kjøper

10 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 640 (Omkostninger totalt)

280 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

283 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 753 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 773 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 30 736 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 12 057,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 924 092 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 696 369 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Eiendommen er medlem av et veilag (fellesvei) hvor det settes inn kr 2000,- årlig til sparing for fremtidig vedlikehold.

I tillegg betales det ca. 1000-2000,- i året avhengig av brøyteutgifter.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 409 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/39/409:

19.01.1990 - Dokumentnr: 2437 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:39 Bnr:134

areal ca. 1.550 m².

01.01.2020 - Dokumentnr: 748004 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:39 Bnr:409

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger søknad, tillatelse og tegninger i forbindelse med nybygg bolig, datert 23.01.1989.

Det foreligger tillatelse til oppføring av terrasse, datert 29.08.2001.

Det foreligger ikke tegninger eller søknad for oppføring i forbindelse med oppføring av garasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

U.et: Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendring fra bod til våtrom er søknadspliktig.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Privat vei til eiendommen. Veien til eiendommen har eget gårds- og bruksnummer og benyttes i fellesskap av eiendommene i området. Veien er stengt med bom opp til Sandsliområdet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 7520000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.03.1990

Dekningsgrad: 82,3 %

Reguleringsformål: Boliger, felles avkjørsel

Andre reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 64730000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 10 MFL., SOLÅSEN/STEINSVIK, BOLIGER M.M.

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.06.2018

Dekningsgrad: 17,7 %

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, gate med fortau, annen veggrunn, tekn.anl., kjøreveg

Bestemmelsesområde: Anlegg og riggområde (12,3 %)

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for ytre fortettingssone.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Arealformål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner - gul støy: Vei støy (38,0 %)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 7525000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 392, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, DEL AV Bo3, PLAN FOR UTBYGGING

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Mindre reguleringsendring. Byggeområde for bolig, trafikkområde, friområde, fellesområde.

PlanID: 6540000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I

Status: Endelig vedtatt arealplan. Eldre reguleringsplan.

PlanID: 8120000

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X

Status: Endelig vedtatt arealplan. Eldre reguleringsplan.

PlanID: 9090000

Plannavn: YTREBYGDA. AUSTRE STEINSVIKÅSEN, DEL AV BOLIGFELT B VIII

Status: Endelig vedtatt arealplan. Eldre reguleringsplan.

PlanID: 7520002

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5 A

Status: Endelig vedtatt arealplan. Mindre reguleringsendring.

PlanID: 8126104

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 38 BNR 118, SAKSARRINDEN, FELT 5B, PLAN FOR UTBYGGING

Status: Endelig vedtatt arealplan. Mindre reguleringsendring.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 39/10. Feråsvegen 14.

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse

Gjelder oppføring av 3 bygg som er ferdigstilt våren 2027. Det vil bli oppgradering av Feråsveien på østsiden av huset i forbindelse med utbyggingen av Steinsvikåsen. Deler av tomten i skråningen vil bli berørt for å etablere fortau. Se punkt "Beskrivelse av tomt" i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Andre opplysninger:

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

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke

19 900 Markedspakke

6 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilrettelegging

2 000 Visning (pr. fellesvisning)

172 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

27.03.2026

Vedlegg



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

Ragnar Evensen

Evelyn Evensen

Boligen

Steinsvikgrend 23

5251 Søreidgrend

4601-39/409/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Chr. M. Vestrheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Fliser på gulv ble meislet opp, ny membran lagt og nye fliser. All baderomsinnredning skiftet og det ble bygget dusjnise i glassbyggerstein og dør.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Noe av arbeidet som ble gjort på badet (1. etg) er gjort som egeninnsats av eier, bl.a oppmeisling av gulv og montering av deler av innredningen. Det er etablert badstu i forbindelse med bad. Denne er omgjort til garderobe per idag. Her er ingen flater malt og rommet kan tilbakeføres til badstu dersom ønskelig.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: (er usikker på årstall, men ca 2010) Vaskerommet (2.etg) er alle flater malt og det er lagt fliser på gulv. All innredning fornyet. Montert ny takluke til kryp loft. Arbeidet utført av eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Det var div. lekkasjer fra tak til stue/kjøkken. Dette ble oppdaget noen år etter at vi overtok huset i 1995 -mener det var rundt år 2000) og ble en tvist mellom oss og tidligere eier. Det ble påvist at byggherre hadde brukt feil takpapp under torvtak som fikk sprekker etterhvert som som torven beveget seg samt kondens fra takvinduer på kjøkkenet. Saken endte med at tidligere eier måtte ta ned hele torvtakt, legge ny papp og torv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: B. Telles Trearbeid as

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført som reklamasjonssak for byggherre mot B. Telles Trearbeid as og Johnny Hansen utførte arbeidet sammen med assistent.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: SN Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble totalrenovert i 2014, torvtak fjernet og erstattet med takstein. Takvinduer på kjøkkenet ble demontert og tak tettet. Alle takrenner, takhatter og pipebeslag (blikkenskalgerarbeid) fornyet.

6. 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?

♦ Ja

Kondensproblematikk med takvinduer på kjøkken - se tidligere beskrivelse av utbedringer. Skyvedør ut mot gårdplass og kjøkkenvindu har punktert glass.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: SN Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Takvinduer på kjøkkenet er demontert og fjernet i forbindelse med totalreovering av tak fra torv til takstein.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Torvtak på garasje tatt ned og erstattet med takstein. Nye takrenner.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Car-Bo

Beskrivelse av arbeidet: Porten produsert i 2008 og ble skiftet av firma. Har dessverre ingen dokumentasjon men tror det var Car-Bo i Blomsterdalen som leverte og installert.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bygde hyller i bakkant og på venstre side i garasjen. Etablert trapp opp til garasjeloft og la gulvplater. Isolert "varmtbod" bygget på garasjeloft.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Monterte kjøkkeninnredning fra originalt kjøkken i hovedhuset.

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**



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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Fana Kulde AS

Beskrivelse av arbeidet: Huset har Wirsbo vannbåren gulvvarme. Varmtvannstank fornyet og det ble installert luft til vann varmepumpe.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Fana Kulde AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig varmepumpe ble fornyet med større kapasitet.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Smart Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Gammel peis demontert og bygd opp ny ramme med Siporex stein og installert ny, rentbrennende peisinnsats av merke Lotus.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Algerøy Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført diverse elektrisk arbeid fra dette firma opp gjennom årene. Bl.a ved oppgradering av kjøkken i 2014, stue i 2017 og entre/gang i 2022.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Ja

Det vil bli oppgradering av Feråsveien på østsiden av huset i forbindelse med utbygging av Steinsvikåsen. Deler av tomt i skråning - det er antydnet ca 100m² av entrepenør - blir beskåret av tomten for å lage fortau. Det er gjort avtale med utbygger Nordr AS og entrepenør Stoltz om oppgradering av skråning, nye natursteinsmur og nye grensemerker rundt hele eiendommen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utbygging av 51m² terrasse på øst- og nordsiden av huset. Tiltaket ble godkjent i august 2001 og arbeidet ble utført i 2002. Tilgang ble etablert via stue ved å skifte ut et vindu med terassedør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tiltak godkjent av Bergen kommune 29. august 2001.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



36. 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

37. 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
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: SN Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken strippet ned og alle flater fornyet med gips i tak/vegger og ny helved 22mm eik på gulv. takkvidu demontert og fjernet. SN bygg bygningsarbeider JC interiør leverte kjøkken/hvitevarer inkludert montering. Malermester Hope sparkling/maling Algerøy Elektro elektrisk anlegg

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Stue pusset opp med nytt gulv, maling/beising av alle flater. Møbelsnekker laget bokhyller og monterte etter mål (husker ikke firma)

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- ♦ Ja

Vei til eiendommen har eget gårds- og bruksnummer og eies i felleskap av boligene i området. Veien er stengt med bom opp til Sandsliomådet. Det er etablert en velforening som ivaretar vedlikehold/dugnader og avtaler om brøyting. I tillegg varierende årlige utlegg (ca 1000) til brøyting betaler vi årlig kr 2000 til felles "asfaltkonto".



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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinsvikgrend 23 , 5251 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 39, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1190

Eiendomsverdi ref nr: KR1890

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Altan med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til ca. 53m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Boligen har trapp med malte vanger, trinn i eik og stålpile rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom - 9.8m²

Vaskerom med overflater fra ca. 2010.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt men det er etablert oppkant i døråpninger på ca 9cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da vegg med vannførende installasjoner er på yttervegg.

Bad - 12.7m²

TG3 grunnet alder på våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt, tilliggende konstruksjon er mot badstue og grunnmur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og himling.

Badstue er i dag brukt som garderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er OSO 287/100 liter.

Vannbåren varme i alle gulv. Varmepumpe er fra 2016.

Anlegget har hatt service av fagkyndig i mars 2026, det blir montert nye trådløse aktuatorer og termostater på alle rom. Det vil bli mulighet for app styring av anlegget.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1989.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt med terreng fall fra bygningskropp.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

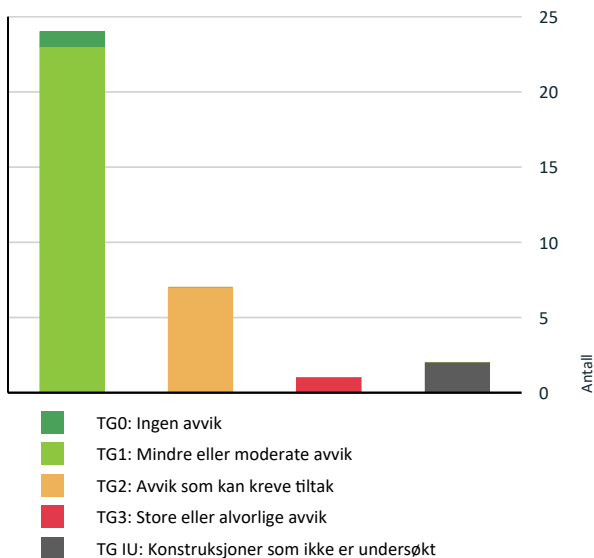
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

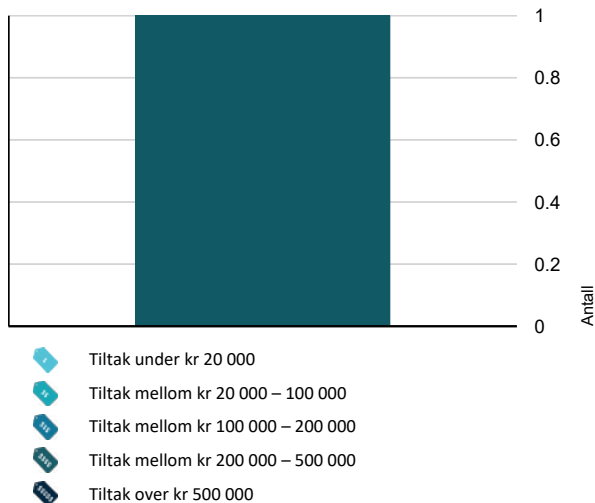
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad - 12.7m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 9.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad - 12.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 9.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 9.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
TG2 grunnet alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over halvparten av forventet levetid er passert på vinduer, det må påberegnes tiltak i form av vedlikehold eller utskiftning grunnet alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over halvparten av forventet levetid er passert på dører, det må påberegnes tiltak i form av vedlikehold eller utskiftning grunnet alder.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til ca. 53m².

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med malte vanger, trinn i eik og stålspile rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra ca. 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt men det er etablert oppkant i døråpninger på ca 9cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 cm .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fall til sluk, det er begrenset med vannsøl på et vaskerom. avløp er ført direkte i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM - 9.8M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegg med vannførende installasjoner er på yttervegg.

UNDERETASJE > BAD - 12.7M2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 grunnet alder på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD - 12.7M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, tilliggende konstruksjon er mot badstue og grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - 29.7M2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN - 29.7M2

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



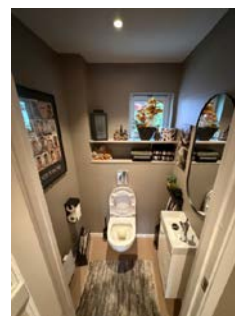
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM - 1.2M2

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og himling.



UNDERETASJE > BADSTUE - 4.7M2

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badstue er i dag brukt som garderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er OSO 287/100 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle gulv. Varmepumpe er fra 2016. Anlegget har hatt service av fagkyndig i mars 2026, det blir montert nye trådløse aktuatorer og termostater på alle rom. Det vil bli mulighet for app styring av anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det er utført diverse elektrisk arbeid Bl.a ved oppgradering av kjøkken i 2014, stue i 2017 og entre/gang i 2022.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terreng fall fra bygningskropp.

Tilstandsrapport

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uvisst om det er utført radon måling.

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

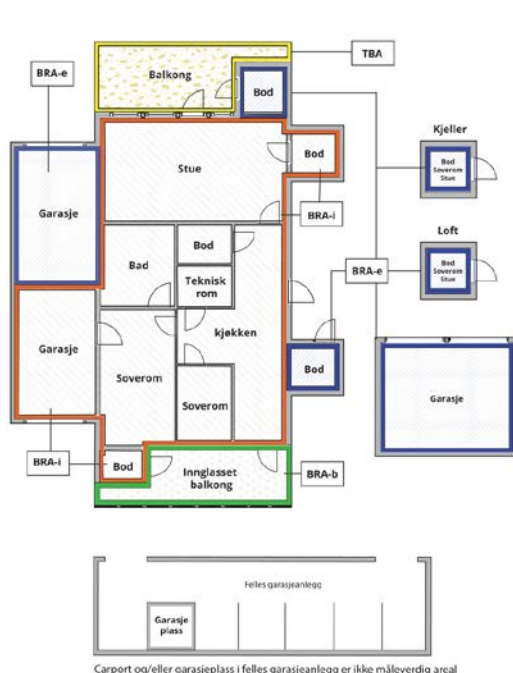
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	120			120	
Underetasje	105			105	
SUM	225				
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 12.9m ² , toalettrom - 1.2m ² , garderobe - 2.5m ² , vaskerom - 9.8m ² , stue 60.1m ² , kjøkken - 29.7m ²		
Underetasje	Gang - 9.1m ² , bad - 12.7m ² , badstue - 4.7m ² , soverom - 13.2m ² , soverom - 16.5m ² , soverom - 20.1m ² , kontor - 13.9m ² , bod - 6.3m ² , bod - 2.7m ²		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Entré og toalettrom ble oppgradert i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje - 48m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Ragnar Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	409		0	1478 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinsvikgrend 23

Hjemmelshaver

Evensen Evelyn, Evensen Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Steinsvikgrend 23 ligger i et etablert boligområde i Søreide/Steinsvik i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse og fremstår som et rolig og oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Nesttun og Lagunen Storsenter. Området har gode kollektivforbindelser og enkel tilknytning til hovedveinettet mot Bergen sentrum og Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med reisverk i mur og takkonstruksjon med w-takstoler.
Garasjeport fra 2008.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	
3	25.03.2026	

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 funksjonsprøving 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).

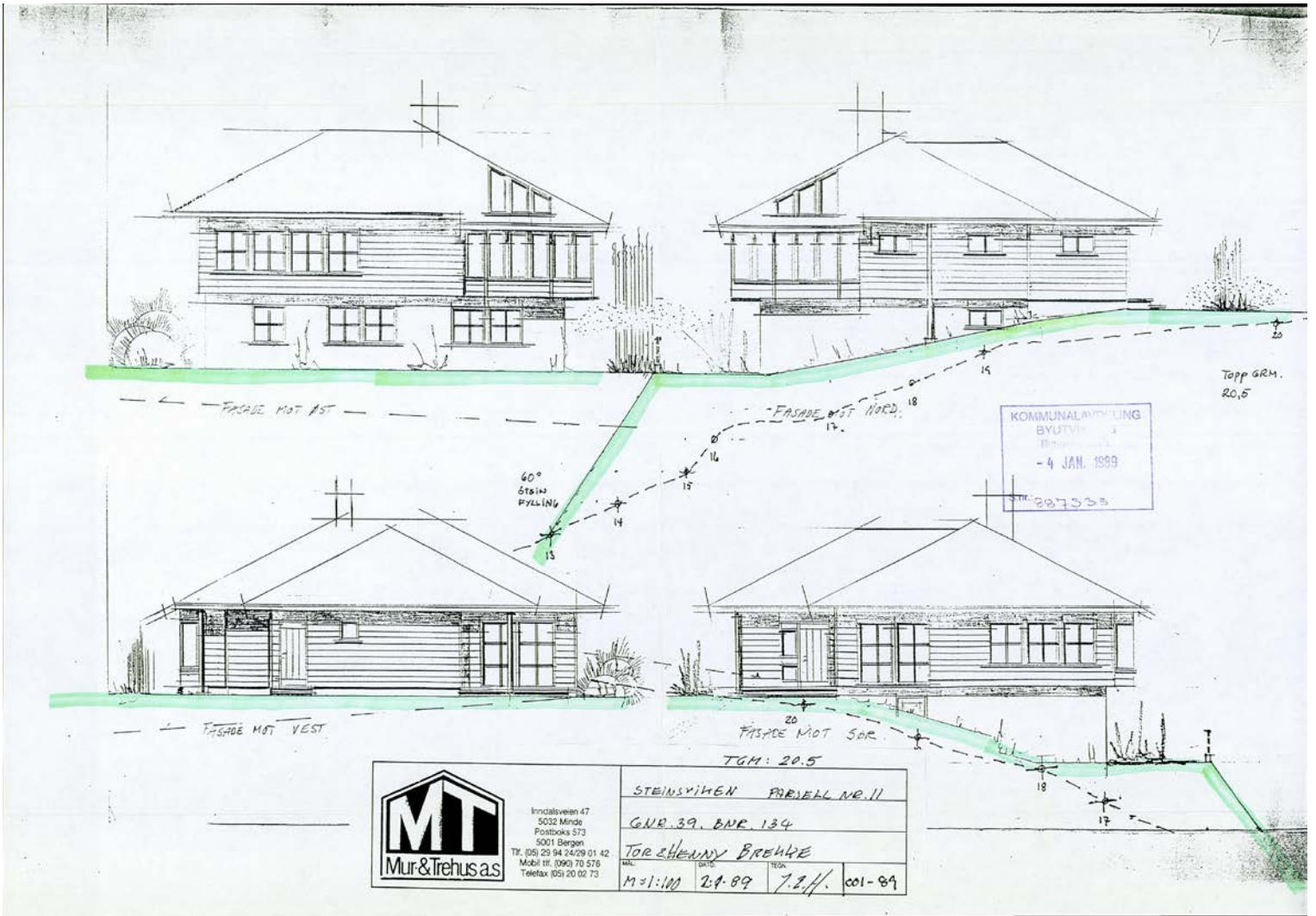
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

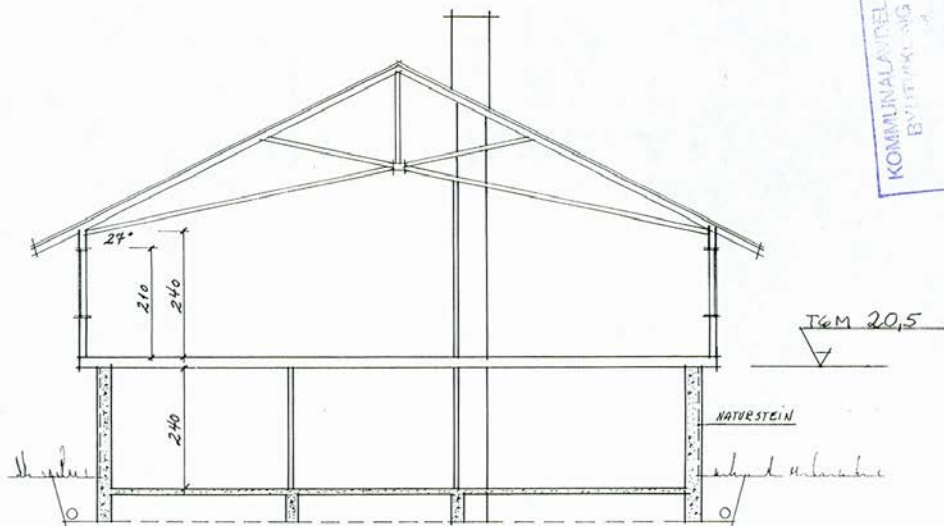
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.





KOMMUNALAVDELING
 BYGGEREGULERING
 - 4 JAN. 1989
 S.nr.: 887333

SNITT A-A. M 1:100.

TEGN. NR. 003-89
 DATO: 2.1.89
 MUR- & TREHUS 1/3

TOR OG HENNY BREKKE
 STEINSVIKEN, GRN. 39, BRN. 1



Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postnr/postste
39/409	Ragnar Evensen/Evelyn Evensen	Steinsvikgrend 23	5251 Søreidgre

Tegnforklaring



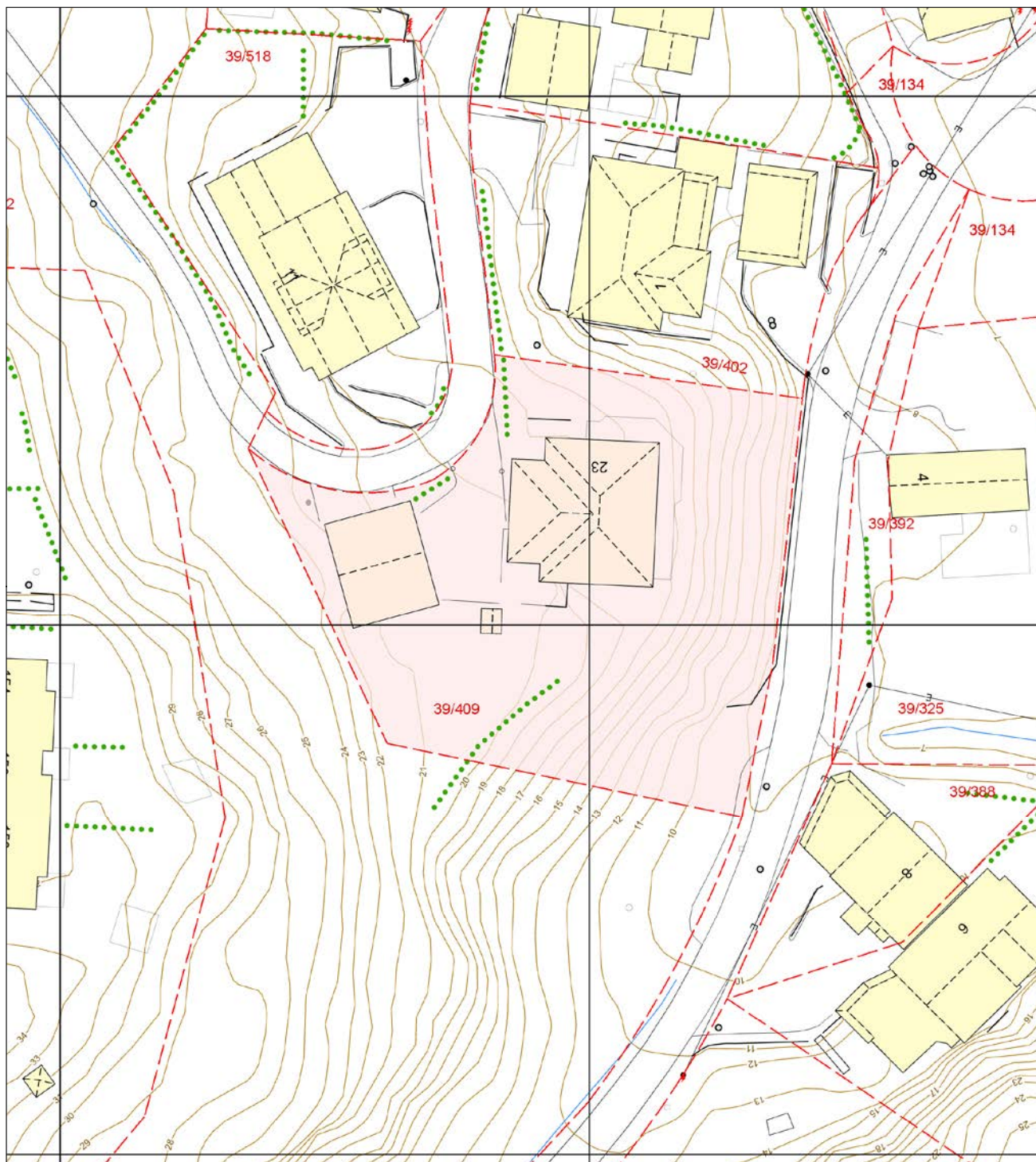


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/409/0/0
Adresse: Steinsvikgrend 23, 5251 SØREIDGREND



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Steinsvikgrend 23
5251 SØREIDGREND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre