

aktiv.



Kyrkjetangen 14, 5155 BØNES

**Enestående sjøeiendom med 5
mål tomt! Unik villa med
strandlinje, naust, brygge og
historisk sjarm!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 32 000 000,-
Omkostn.: Kr 801 350,-
Total ink omk.: Kr 32 801 350,-
Selger: Helge Holm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 316/386 kvm
Tomtstr.: 4930 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1503250268

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Kyrkjetangen 14! En sjelden mulighet i et ettertraktet nabolag på Bønes like ved sjøen. Nabolaget er et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig i solrike og naturskjønne omgivelser.

Eiendommen har en særpreget karakter og historisk sjarm, tillegg til en gjennomtenkt planløsning med gode rom. Vakre og solrike utearealer i flere nivå som strekker seg helt ned til sjøen hvor du har brygge og naust. Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og på gårdsplass.

Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til turterreng, skoler, barnehager, samt store arbeidsplasser, butikk-og servicetilbud.

Velkomen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen46
Tilstandsrapport71
Nabolagsprofil..... 144
Forbrukerinformasjon 150
Budskjema 151



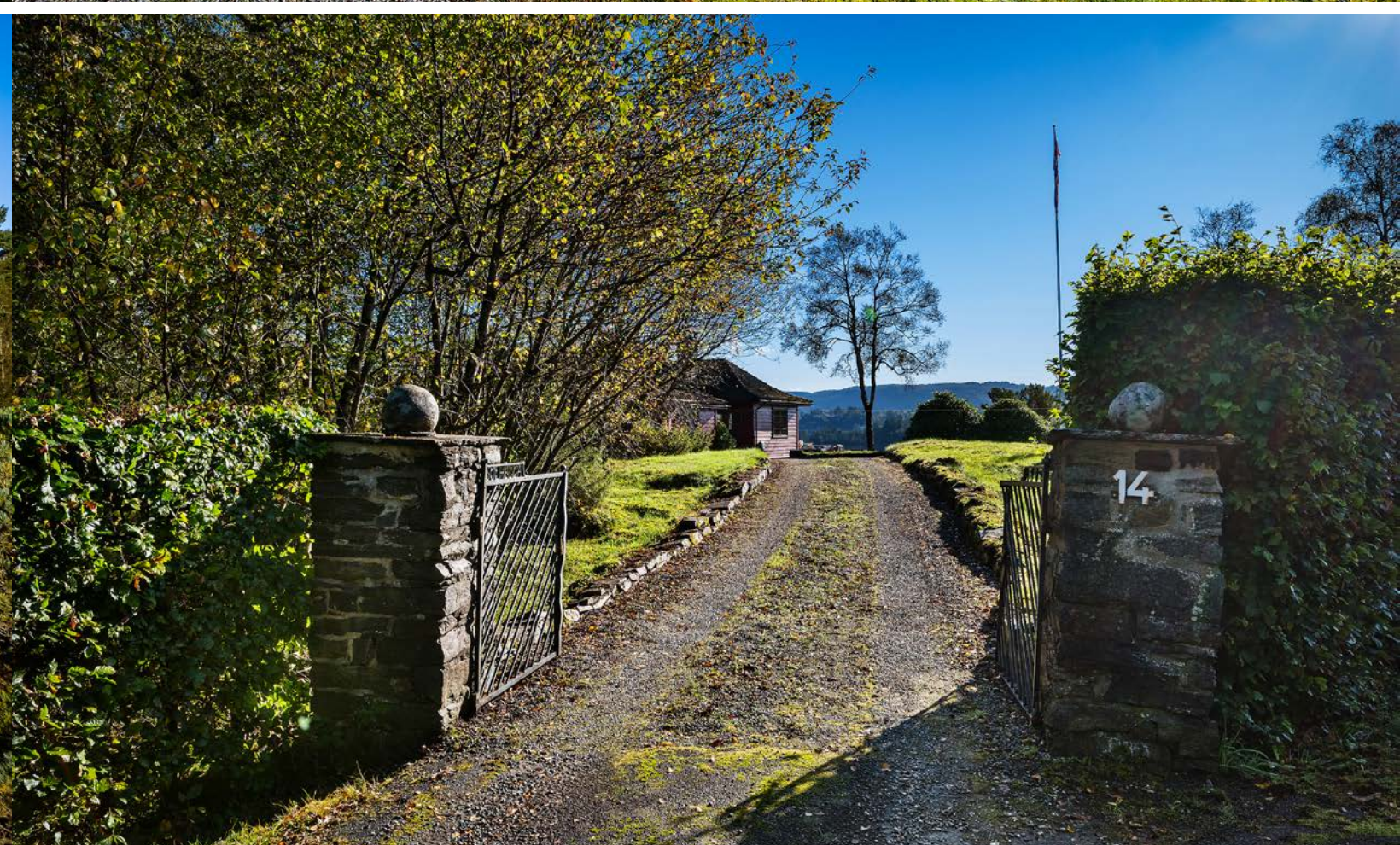
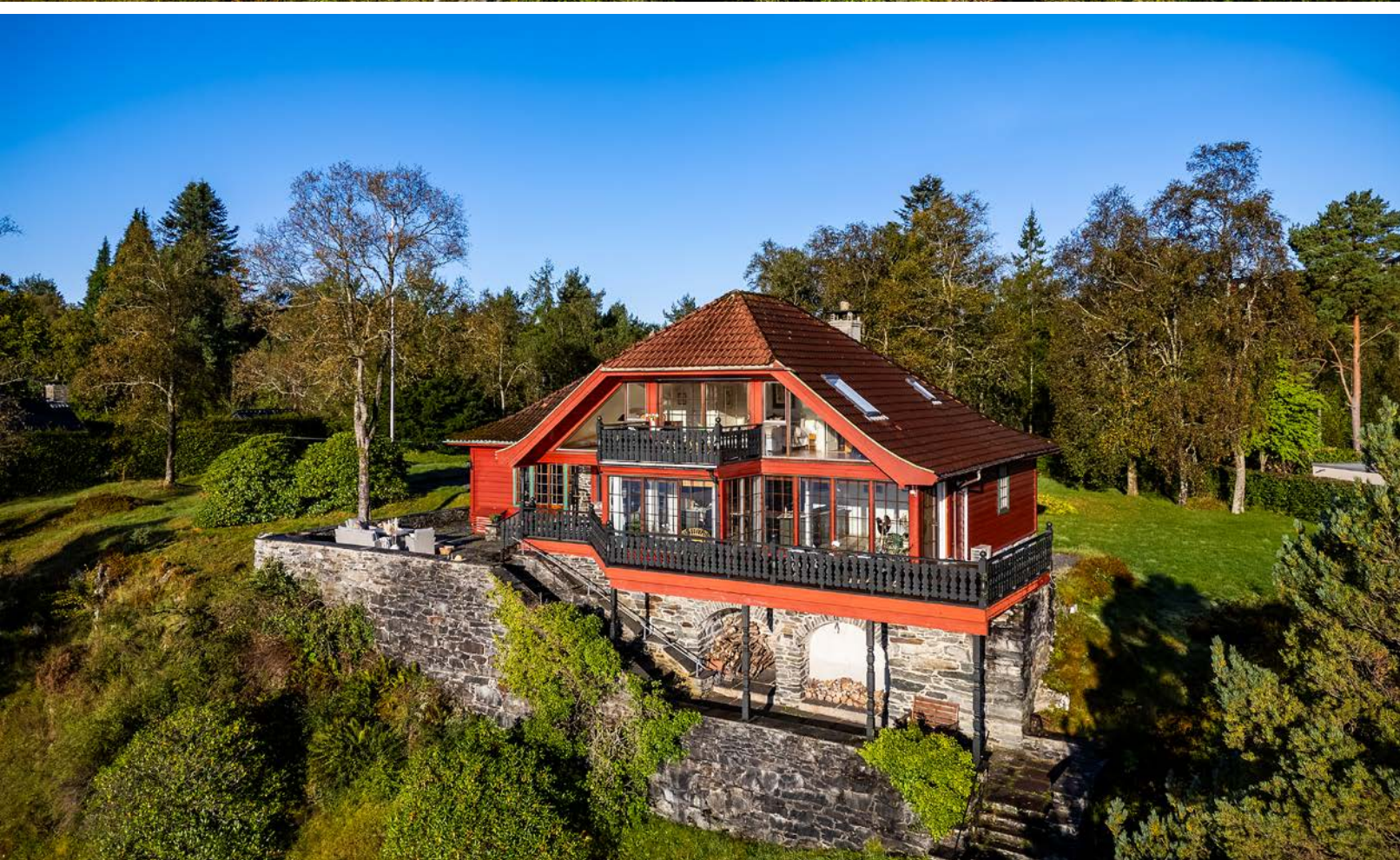
En sjelden mulighet i et ettertraktet
nabolag på Bønes like ved sjøen.



Vakre og solrike utearealer i flere nivå som strekker seg helt ned til sjøen hvor du har brygge og naust.

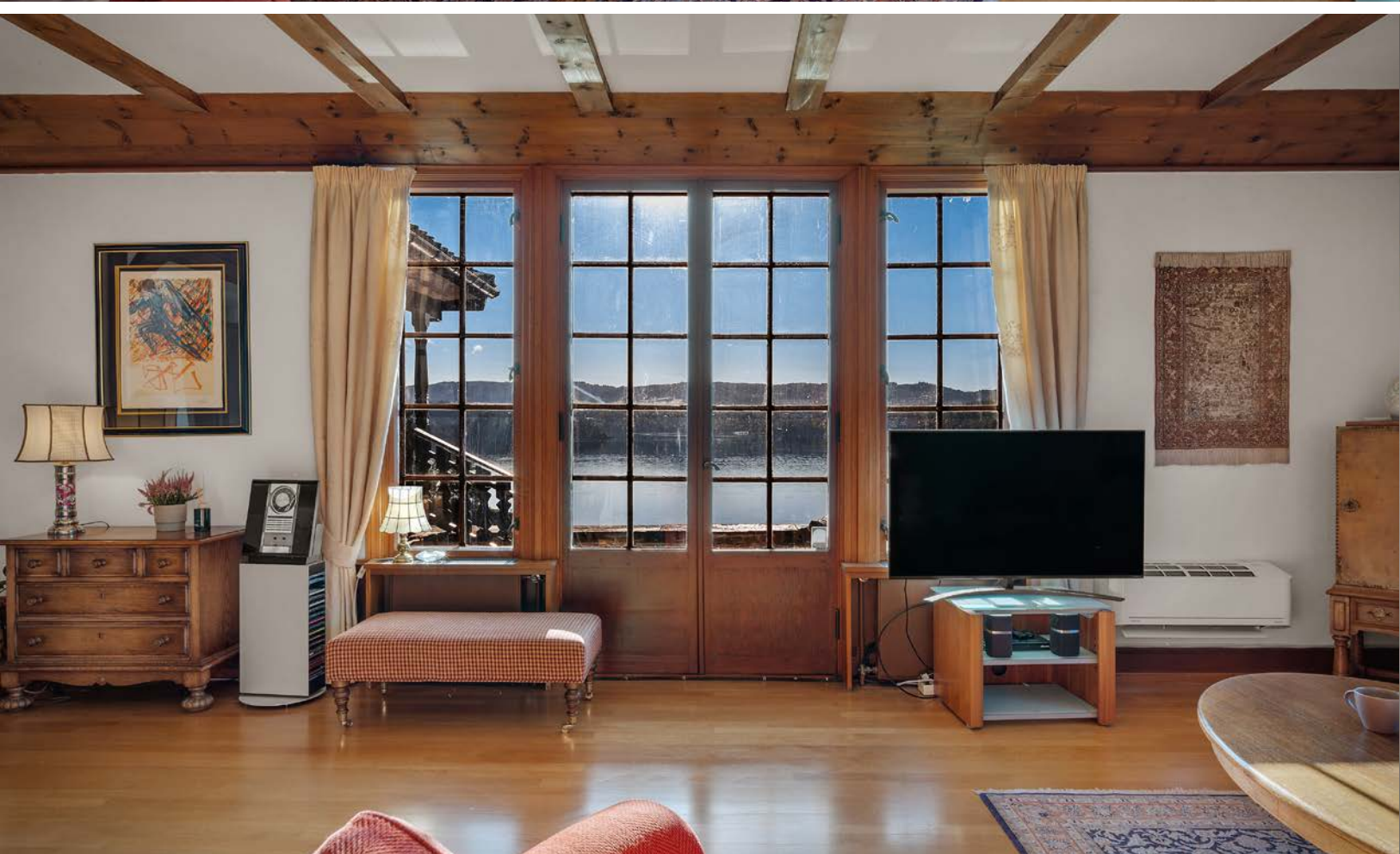


Ved sjøen kan du nyte late
sommerdager i solen eller ta deg et
forfriskende bad rett fra bryggen!





Husets naturlige midtpunkt er selvsagt den vakre stuen, et rom som virkelig imponerer med sine originale detaljer.





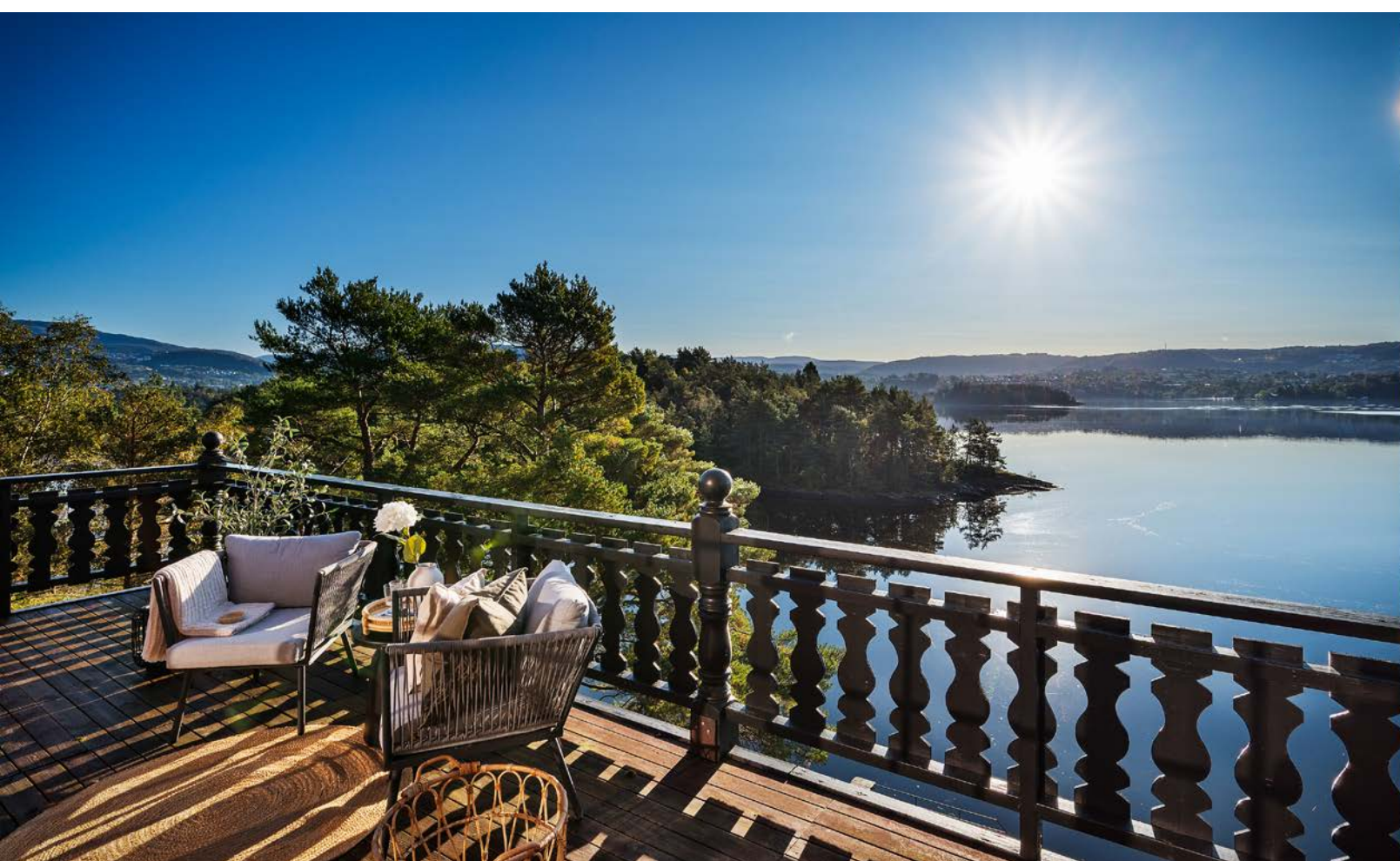
Elegant spisestue med god plass til langt spisebord.





Lekker kjøkken fra 2023 i tidløs og klassisk utførelse som er velutstyrt med integrerte hvitevarer.











Nydelig utsikt utover Nordåsvannet!



Vest-vendt altan på 7,3 m².

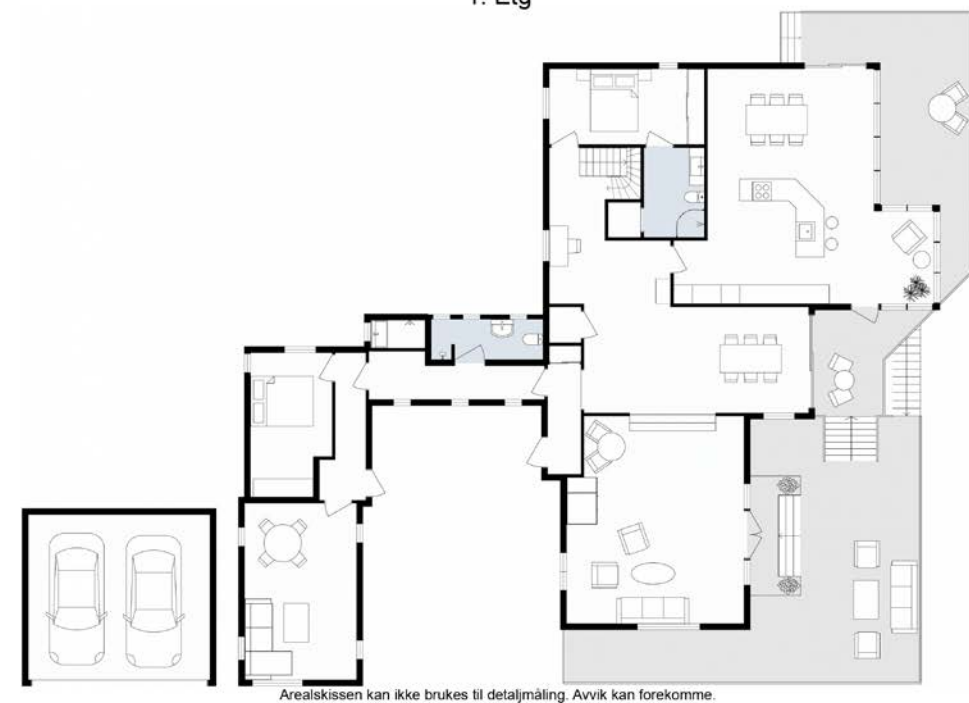


Planløsning

1.etasje

Kyrkjetangen 14
1. Etg

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

Planløsning

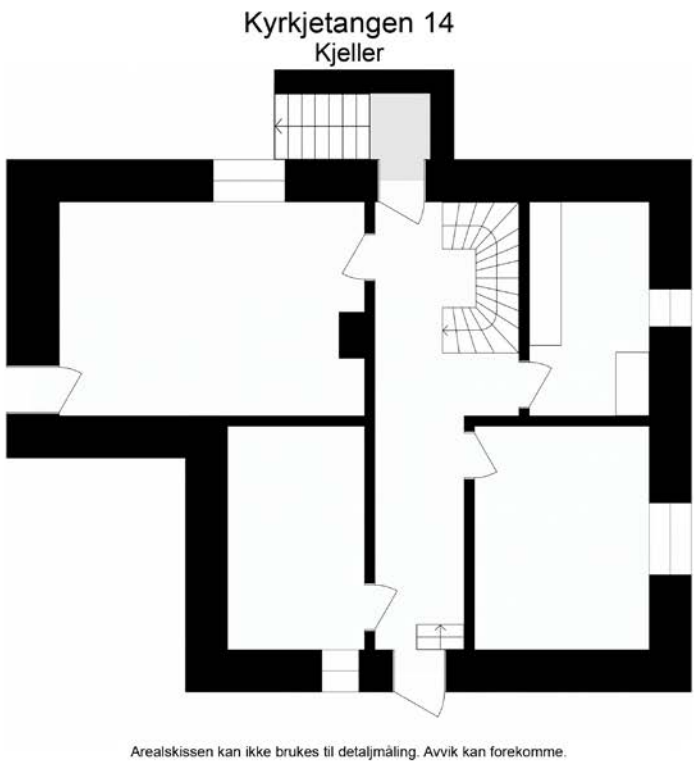
Loft



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

Planløsning

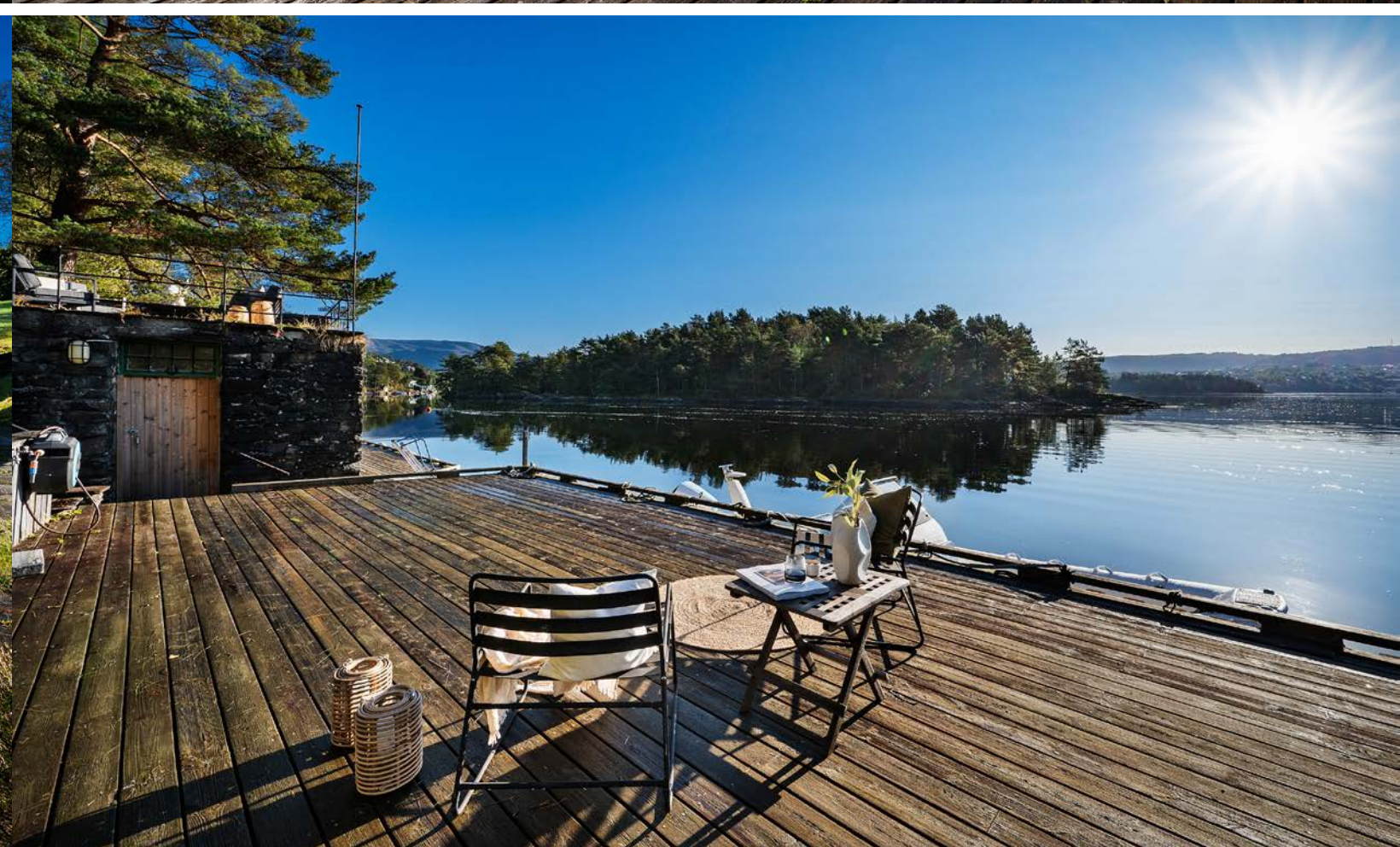
Kjeller

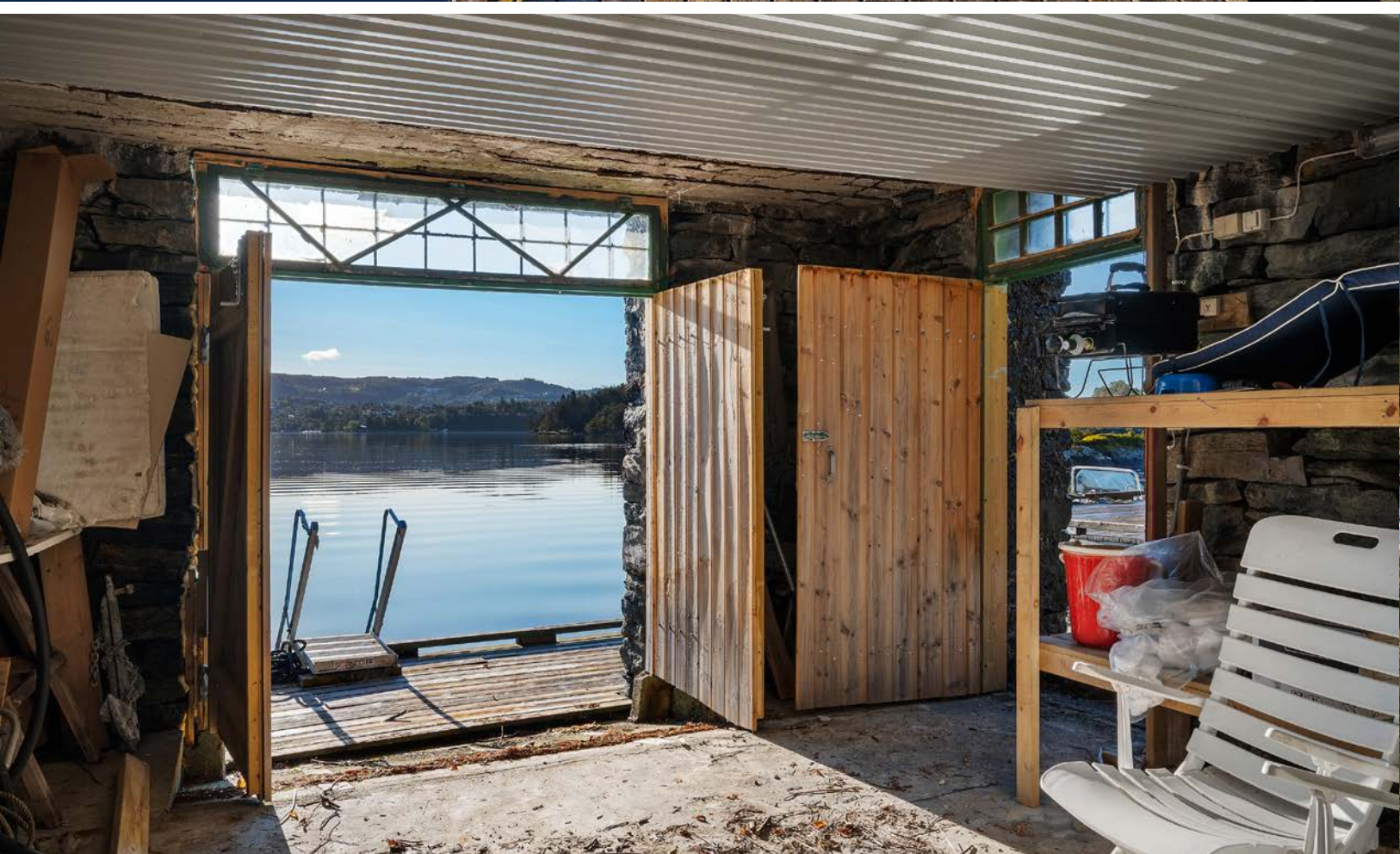


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Eiendommens tomt er ca. 4,9 mål og er opparbeidet med flotte uteplasser.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 316 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 386 m²
TBA: 44 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 52 m² Kjeller: Trapperom (2,1 m²), gang (8,7 m²), vaskerom (12 m²), bod (6,9 m²), bod (10 m²), kott (1 m²), oppr. fyrrom (6,7 m²), nedre plan av gang (1,4 m²).1. etasje
BRA-i: 207 m² Hovedetasje: Entré/gang (6,6 m²), gang/spisestue (43 m²), peisstue (38,9 m²), bod (2,1 m²), bad (5,5 m²), kjøkken (48 m²), soverom 1 (12,1 m²), gang m/hybelkjøkken (6,9 m²), bad (4,8 m²), mellomgang (4,5 m²), soverom 2 (11,5 m²), allbruksrom (17,2 m²).
2. etasje
BRA-i: 57 m² Loft: Kott (ikke målbart areal), gang m/ trapp (5,9 m²), soverom 3 (9 m²), soverom 4 (29,6 m²), bad (9,7 m²), bod (ikke målbart areal).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m² Vest-vendt terrasse på 26,4 m².
Sør-vendt terrasse på 11,0 m².

2. etasje
7 m² Vest-vendt altan på 7,3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 40 m² Dobbelgarasje (30 m²)

Naust

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 m² Naustrom (30,0 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:
Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 6,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i loftsetaschen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

Takhøyder:
Kjeller: ca. 2,21 meter målt i gang.
Hovedetasje:ca. 2,30 meter målt i gang / spisestue, ca. 2,60 meter i peisestue og opptil ca. 3,22 meter i allbruksrom.
Loftsetasje: opptil ca. 4,26 meter målt på soverom
4. Ca. 2,00 meter i den største boden (ikke målbart areal grunnet skråtak/målereglene).

Generelt:
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er

godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4930 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, skiferheller, natursteinsmurer/trapper, uteplasser, beplantning, prydbusker m.m.

Beliggenhet

Velkommen til Solhella - En enestående sjøeiendom med et nesten uendelig potensiale! Denne flotte villaen ligger i et ettertraktet og veletablert boligområde – fredelig plassert innerst i en blindvei, omgitt av grønne omgivelser og med gode solforhold.

Kyrkjetangen 14 ligger i et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, et område hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, med sjøen som

nærmeste nabo og vakre eneboliger i nærområdet. Området er preget av lite trafikk og høy bokvalitet, ideelt for dem som verdsetter privatliv i naturskjønne omgivelser med sjøen som nærmeste nabo.

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker i området, inkludert Rema 1000 og Kiwi Bønes, som begge ligger bare en kort kjøretur unna. Ønsker man et bredere utvalg av butikker og tjenester, finner man både Nesttun Senter, Oasen Senter og Lagunen Storsenter på en kort kjøretur. Her tilbys alt fra dagligvarer og klesbutikker til blomsterbutikker, vinmonopol og apotek, samt flere spisesteder og tjenester. Bergen sentrum er kun en 15 minutters kjøretur unna, og her finner man et stort utvalg av butikker, serveringssteder og et rikt kulturtilbud med kino, teater og andre kulturaktiviteter.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:
- Bønes skole (1-7 klasse)
- Fjellsdalen skole (1-7 klasse)
- Bergen Kristne grunnskole (1-10 klasse)
- Storetveit skole (8-10 klasse)
- Lynghaug skole (8-10 klasse)
- Rudolf Steinerskolen vgs.
- Fyllingsdalen videregående skole
- Bønes barnehage (1-5 år)
- Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år)
- Gullstølsbotn barnehage (1-5 år)

Her bor du i nærheten av populære turterreng som Gullsteinen, Løvestakken og Langegården, som byr på flotte naturopplevelser for både turgåing og frisk luft. For de som ønsker å bade, finnes det gode muligheter både på Kyrkjetangen og fra egen eiendom. Er du glad i padling, kan du utforske de vakre omgivelsene rundt Marmorøya. For

innendørs trening er det kort vei til Aktiv 365 Bønes og SATS Nesttun, som tilbyr et variert treningstilbud. For barn og unge er det også et aktivt fritidstilbud ved Bønes Idrettslag, som gir muligheter for både sportsaktiviteter og sosialt samvær.

Nærmeste bussholdeplass er Bønesskiftet som ligger ca. 6 minutters gange fra eiendommen. Herfra går linje 51 til Bergen Busstasjon og stopper på flere holdeplasser langs E39.

Det er kort kjørevei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland, samt Haukeland sykehus og Bergen Sentrum.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Veletablert boligområdet som hovedsakelig består av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Patrick Bang

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig:
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein og betongstein.

Yttervegger:
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er opprinnelig oppført som reisverk (trekonstruksjon).

Veggene er senere isolert og kledd utvendig med liggende, enkeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:
Valmtak.
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Garasje:
Gulv av støpt betongplate. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd medmed liggende enkeltfalset kledning. Valmtak med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen.
Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold: Det må påregnes vedlikehold

Naust:
Naustet er oppført i naturstein. Armert betongdekke over naustet. Naustet er kun enkelt inispisert fra døråpninger (ikke tilkomst på befaringsdagen). Naustet har enklere standard. Det ble observert armeringskorrosjon i betongdekke. Det kan ikke utelukkes øvrige forhold. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold: Det må påregnes vedlikehold.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Beskrivelse: Boblebad og basker er skiftet.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort?
Beskrivelse: Boblebad og vasker skiftet i bad ved hoved soverom.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Arna og Åsane rørlegger.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har sett at det har kommet fukt inn i 2 rom i kjeller.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Noen settingsskader i grunnmur.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: mus. Har hvert inne skadedyrsbekjemper og fikset det.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Lekasje i tak på-over kjøkken.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nye spotter på kjøkken. Oljefyr avstengt.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Frittstående i kjeller.

Tilleggskommentar:
Selger har parkinson og har litt begrenset mulighet til å svare på alle spørsmålene og ta stilling til de. Han har fått hjelp av pårørende til å fylle ut dette skjemaet.

Innhold
Akitv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Kyrkjetangen 14! En sjelden mulighet i et ettertraktet nabolag på Bønes, like ved sjøen. Nabolaget er et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig i naturskjønne omgivelser, med sjøen som nærmeste nabo og vakre eneboliger i nærområdet.

Du ønskes velkommen til en sjelden og innholdsrik eiendom, en stor, solrik beliggenhet helt innerst i en rolig og skjermet gate. Her bor du tilbaketrukket og usjenert, med strandlinje, naust og nydelige utearealer i flere nivå som strekker seg helt ned til sjøen. I arkitekttegningene omtales eiendommen

som "Solhella" og ble bygget som sommerhus for en amerikans overlege på Florida Sykehus. Eiendommen har særpreg med sitt originale interiør, noe som gir rom for fleksibilitet og personlige tilpasninger, i tillegg til muligheter for videre modernisering. Enkelte deler av huset er allerede oppgradert i nyere tid og fremstår som tidsriktige og moderne – blant annet med nytt kjøkken i 2023 og nyere gulv i flere rom.

Boligen går over 3 plan og inneholder:
Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom, 2 boder, kott, oppr. fyrrom, nedre plan av gang.
Hovedetasje: Entré/gang, gang/spisestue, peisstue, bod, bad, kjøkken, soverom 1, gang m/hybelkjøkken, bad, mellomgang, soverom 2, allbruksrom.
Loftsetasje: Kott, gang m/trapp, soverom 3, soverom 4, bad, bod.

Eiendommen har også en dobbelgarasje på ca. 40 m², i tillegg til god parkeringsplass for flere biler på gårdsplassen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med god flyt mellom rommene, noe som skaper en naturlig og behagelig overgang fra sone til sone. Husets naturlige midtpunkt er selvsagt den vakre stuen, et rom som virkelig imponerer med sine originale detaljer på både tak og vegger. Her får du et rom med både sjel og atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Lekkert kjøkken i tidløs og klassisk utførelse som er velutstyrt med integrerte hvitevarer. På kjøkken har du også en praktisk kjøkkenøy som sørger for ekstra arbeidsplass, i tillegg til sitteplasser. I hovedetasjen finner du også et romslig soverom og et rom innredet som soverom (ikke omsøkt), bad (ikke omsøkt) og gang med hybelkjøkken, noe som gjør

planløsningen både praktisk og familievennlig. På loftet finner du også to gode soverom hvor hovedsoverommet er stort og luftig med en-suit løsning tilknyttet bad og garderoberom. Hovedsoverommet har også utgang til en herlig balkong. Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære gjennom hele dagen. Fra flere av rommene nyter du også den vakre sjøutsikten. I kjelleretasjen finner du vaskerom og et større bodareal som gir godt med oppbevaringsplass. Her har du også praktisk inn/utgang til eiendommens hage.

Eiendommens utearealer er solrike og omkranset av vakre, naturskjønne omgivelser som gir en følelse av ro og privatliv. Eiendommen har utgang til uteplasser fra stue, spisestue og kjøkken. Utearealene er over flere nivåer som strekker seg rundt deler av huset og nedover mot sjøen. Ved sjøen kan du nyte late sommerdager i solen eller ta deg et forfriskende bad rett fra bryggen når du ønsker. Her finner du også et naust med nausterom på ca. 30 m² som gir godt med lagringsplass. Mulighetene er mange, enten det er båtliv, bading eller fiske, når uteområdet gir rom for både avslapning og aktivitet.

Det gjøres oppmerksom på at bad og det ene soverommet i hovedetasjen, samt deler av hovedsoverom og bad av loftsetasje ikke er omsøkt - se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen

oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes betydelige oppgraderinger av boligen i sin helhet dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Kjeller:
Trapperom (2,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (8,7 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (12,0 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (6,9 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Bod (10,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (1,0 m²)
Betonggulv og ubehandlede flater på vegger og i himling.

Oppr. fyrrom (6,7 m²)
Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.
Varmtvannsbereder.
Elkjel.

Nedre plan av gang (1,4 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Hovedetasje:

Entré / gang (6,6 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelt belysning. Skyvedørsgarderobe.

Gang / spisestue (42,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelt belysning.

Peisstue (38,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Åpen peis.

Utgang til hage.
Bod (2,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Bad (5,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (48,0 m²)
Laminat (eller vinylgulv), malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning. Utgang til begge terrassene.

Soverom 1 (12,1 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang m/hybelkjøkken (6,9 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelt belysning.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (4,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Mellomgang (4,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (11,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Allbruksrom (17,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Loftsetasje:
Gang m/trapp (5,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (9,0 m²)
Teppe pp gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (29,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (9,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (ikke målbart areal)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Total gulvflate på ca. 18 m².

Tekniske installasjoner:

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder på 194 liter.

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 > Veggkonstruksjon:
Det er påvist andre avvik:
Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov. Bobler i malingen.

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist andre avvik:
Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
Flere punkterte vinduer og dels værslitte karmer. Et par sprekker i glass.

Utvendig > Dører:
Det er påvist andre avvik:
Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer delvis preg av elde/slitasje. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting

rundt karmer enn nyere balkongdører. Slitasje og noe råte i enkelte glasslister. Stedvis punkterte glass.

Innvendig > Overflater:
Det er påvist andre avvik:
Overflater med varierende alder/slitasjegrad. Dels eldre overflater med oppgraderingsbehov.
Sprekker i flere fliser.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist andre avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Krypkjeller:
Det er påvist andre avvik:
Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
Korrosjon i betongdekke i krypkjeller med oljetank.
Svært begrenset/manglende tilkomst for inspeksjon av krypkjeller, med stor risiko for skjulte forhold.
Manglende dampsperre (plastfolie) over grunnen.
Manglende fuktsikring mot krypkjeller, som medfører risiko for innsig.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder bærer preg av elde/slitasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er påvist andre avvik:
Stedvise sprekker/avskallinger

Tomteforhold > Terrengforhold:
Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

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.

Tomteforhold > Oljetank:
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne

bør fjernes.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er påvist andre avvik: Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (48,0 m²) > Teknisk utstyr:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Hovedetasje > Gang m/hybelkjøkken (6,9 m²) > Avtrekk:
Det er påvist andre avvik:
Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Kombinasjon av alder/tilstand, sammen med punktwise lekkasjer og generelle observasjoner tilsier at det må påregnes utskifting av taktekking innen kort tid.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved

grunnmur. Lekkasjer som medfører fuktpåvirkning/råte på konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist andre avvik:
Råte i bjelken som holder taket (mot sør-øst, se bilde). Forholdet fører til svekket bæreevne og fare for videre skader/setninger, særlig ved snø og vind.
Spor etter stripet borebille (mit).
Mye insekter og indikasjoner på fukt ved kontroll i den største boden på loftet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tettesjikt/membran av sannsynligvis eldre årgang med risiko for lekkasjer/utettheter.
Del av kjøkken er utvidet over terrasse. Løsningen fremstår som usikker da laster fra yttervegg ikke er ført direkte ned til fundamenter.
Det ble registrert skjevheter på søylesko, men det er usikkert om dette har sammenheng med løsningen forøvrig.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Se eget punkt vedr. forhold/kostnadsestimat knyttet til utvidet del av kjøkkenet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (12,0 m²) > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene

medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,8 m²) > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (9,7 m²) > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

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, samt plass til parkering av flere biler på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

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

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Tre luft-til-luft varmepumper.
El. varmekabler på alle bad samt flislagt del i hovedetasjen.
Peis i peisestue (ukjent tilstand på pipe).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.no. 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 32 000 000

Kommunale avgifter

Kr 20 590

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 12 586

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 996 746

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 986 983

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 54 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/20/54:
28.06.1932 - Dokumentnr: 900478 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1932 - Dokumentnr: 905341 - Bestemmelse

om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet

30.05.1933 - Dokumentnr: 901039 - Bestemmelse
om gjerde
Overført fra gnr 20 bnr 61

23.07.1935 - Dokumentnr: 902990 - Bestemmelse
om gjerde
Overført fra gnr 20 bnr 70

13.11.1935 - Dokumentnr: 902991 - Bestemmelse
om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra gnr 20 bnr 70

28.06.1932 - Dokumentnr: 900478 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:23

03.05.1982 - Dokumentnr: 926156 - Sammenslått
med denne matrikkelenhet:
GNR. 20 BNR. 61 UTSKILT FRA BNR. 23
GNR. 20 BNR. 70 UTSKILT FRA BNR. 23

10.09.1982 - Dokumentnr: 20574 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:965

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763871 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:54

28.06.1932 - Dokumentnr: 900478 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

23.07.1935 - Dokumentnr: 903004 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:23
Overført fra gnr. 20, bnr. 70, sammenf. med bnr. 54

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje, datert
07.02.1997.
Det foreligger anmeldelse for innredelse av ett
værelse på loftet, datert 13.06.1934.
Det foreligger anmeldelse for innmontert ett
oljefyringsanlegg datert 14.08.1951.
Det foreligger anmeldelse for montering av
oljefyringsanlegg datert 21.01.1953.
Det foreligger anmeldelse for foretatt påbygning
datert 08.12.1937.
Det foreligger byggeanmeldelse for garasje,
hovedbygning og naust, datert 26.11.1932.

Det foreligger søknad om påbygg/tilbygg bolig som
er godkjent av kommunen 17.03.1989. I følge
opplysninger fra kommunen foreligger det verken
midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på

oppføringen av eiendommen eller tilbygget, og plan-
og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig
bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
Naust og brygge er omtalt og tegnet inn i tegninger
og Som et utgangspunkt skal det foreligge
ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og
bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt
for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.
Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike
bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir
lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal
avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett
foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig
brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan
tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse
betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt bygningstegninger som viser at
dagens planløsning ikke samsvarer med godkjente
bygningstegninger: På loftet er hovedsoverommet
blitt åpnet opp og bodareal er innlemmet i
soverommet. Det har i denne etasjen også blitt
etablert bad i rom betegnet som bod. Badet i
hovedetasjen er etablert i rom betegnet som hall.
Soverom og stue i "portnerboligen" er etablert i hhv.
garasje og vebod. Kjøper påtar seg risikoen for
overnevnte forhold, 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.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: LNF 99,6%, kombinerte formål i sjø &
vassdrag 0,4%

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i
kommuneplanen:
Funksjonell strandsone 99,4%

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

Plannavn: Fyllingsdalen. Del av gnr 20, Bønes.
PlanID: 30050000

Plannavn: Fyllingsdalen, gnr 20 bnr 100, Mfl.,
Bønesholmen, friområde og turvei.
PlanID. 60240000

Plannavn: Fyllingsdalen, Gnr 20 bnr 5, Bønesholmen.
PlanID: 30360000

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

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

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

32 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
800 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

801 350 (Omkostninger totalt)
817 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
820 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

32 801 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
32 817 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
32 820 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 801 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av kjøtet 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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.09.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? 29 år 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja Delvis

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Frønde Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Helge Etternavn Holm

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Boblebad og vasker er skiftet

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Boblebad og vasker skiftet i bad ved hoved soverom

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Arua og Anne rørlegger

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse har sett at det har kommet fukt inn i 2 rom i kjeller

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

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noen settingskader i gulv

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse mus, har hørt inne skadedyr og rotter og fjernet det

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Lekkasje i tak på overkjelleren

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse nye spotter på kjøkken, oljefyr avstengt

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Atle Wilsen elektro, Helge Bondvik har stengt oljefyr.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har parkinson og har litt begrenset mulighet til å svare på alle spørsmålene og ta stilling til de. Han har fått hjelp av pårørende til å fylle ut dette gjerni

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

24. 10. 2025

Sted

Bergen

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

66

67

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygde tomter.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport



Enebolig

Garasje

Kyrkjetoen 14, 5155 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2878

Referansenummer: JQ1096

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over tre etasjer.
Vest-vendt terrasse på 26,4 m².
Sør-vendt terrasse på 11,0 m².
Vest-vendt altan på 7,3 m².
Garasje.
Naust.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes betydelige oppgraderinger av boligen i sin helhet dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Villaen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert boligområde nær Nordåsvannet. Eiendommen ligger skjermet til i en stille blindvei, med gode solforhold og kort vei til flotte tur- og badeplasser. Området byr på fine muligheter for friluftsliv, vannsport og rekreasjon. Det er kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, barnehager og skoler for alle alderstrinn. Større handlesentre med et bredt utvalg av butikker og spisesteder nås på få minutters kjøretur. Bergen sentrum ligger kun en kort biltur unna, og det er gode bussforbindelser fra nærområdet. Flyplassen og næringsområdene på Krokstad og Sandsli er også lett tilgjengelige. I nærområdet finnes

populære badeplasser, lekeområder og gode treningsmuligheter både utendørs og innendørs. Det er et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne.

TOMT

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, skiferheller, natursteinsmurer/trapper, uteplasser, beplantning, prydbusker m.m. F

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.

Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Vegger mot grunn i naturstein og betongstein.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er opprinnelig oppført som reisverk (trekonstruksjon). Veggene er senere isolert og kledd utvendig med liggende, enkeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Trapperom (2,1 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (8,7 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (12,0 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og



Beskrivelse av eiendommen

i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (6,9 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Bod (10,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (1,0 m²)
Betonggulv og ubehandlede flater på vegger og i himling.

Oppr. fyrrom (6,7 m²)
Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.
Varmtvannsbereder.
Elkjel.

Nedre plan av gang (1,4 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Hovedetasje:

Entré / gang (6,6 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt
belysning.
Skyvedørsgarderober.

Gang / spisestue (42,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt
belysning.

Peisstue (38,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Åpen peis.
Utgang til hage.

Bod (2,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Bad (5,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (48,0 m²)
Laminat (eller vinylgulv), malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Utgang til begge terrassene.

Soverom 1 (12,1 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderober.

Gang m/hybelkjøkken (6,9 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt

belysning.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (4,8 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Mellomgang (4,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (11,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Allbruksrom (17,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Loftsetasje:

Gang m/trapp (5,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (9,0 m²)
Teppe pp gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (29,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (9,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (ikke målbart areal)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Total gulvflate på ca. 18 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder på 194 liter.

OPPVARMING
Tre luft-til-luft varmepumper.
El. varmekabler på alle bad samt flislagt del i hovedetasjen,.
Peis i peisstue (ukjent tilstand på pipe).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

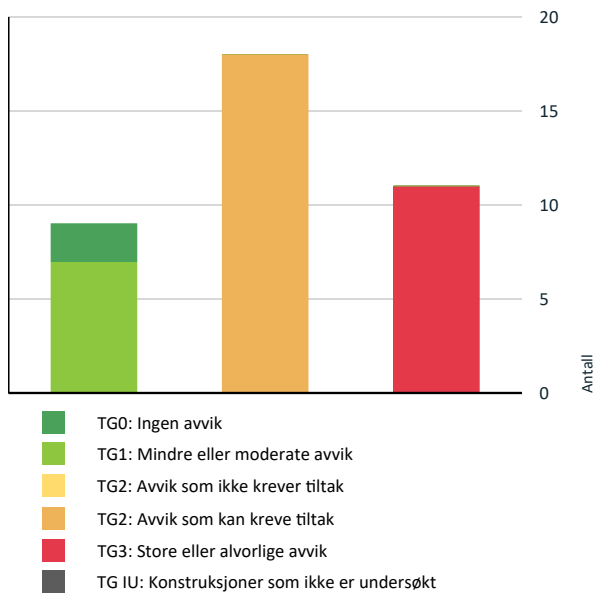
Lovlighet

[Gå til side](#)



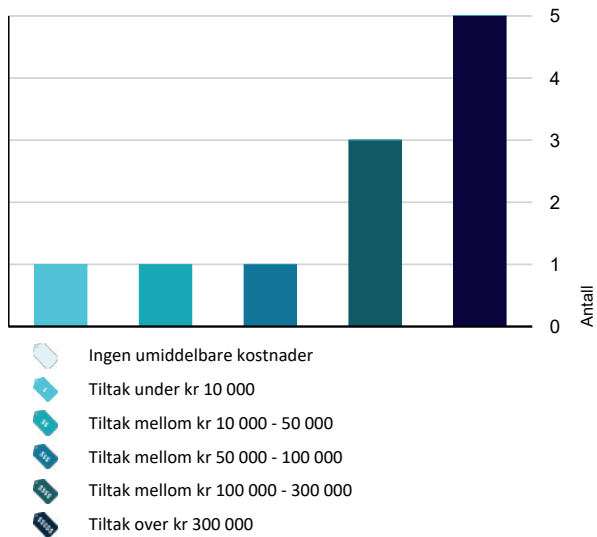
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Kombinasjon av alder/tilstand, sammen med punktvis lekkasjer og generelle observasjoner tilsier at det må påregnes utskifting av taktekking innen kort tid.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lekkasjer som medfører fuktpåvirkning/råte på konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råte i bjelken som holder taket (mot sør-øst, se bilde). Forholdet fører til svekket bæreevne og fare for videre skader/setninger, særlig ved snø og vind.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Mye insekter og indikasjoner på fukt ved kontroll i den største boden på loftet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tettesjikt/membran av sannsynligvis eldre årgang med risiko for lekkasjer/utettheter.
- Del av kjøkken er utvidet over terrasse. Løsningen fremstår som usikker da laster fra yttervegg ikke er ført direkte ned til fundamenter. Det ble registrert skjelheter på søylesko, men det er usikkert om dette har sammenheng med løsningen forøvrig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Se eget punkt vedr. forhold/kostnadsestimat knyttet til utvidet del av kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom (12,0 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,8 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad (9,7 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Bobler i malingen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
- Flere punkterte vinduer og dels værslitte karmer.
- Et par sprekker i glass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer delvis preg av elde/slitasje. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører.
- Slitasje og noe råte i enkelte glasslister.
- Stedvis punkterte glass.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende alder/slitasjegrad. Dels eldre overflater med oppgraderingsbehov.
- Sprekker i flere fliser.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i kryp kjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Korrosjon i betongdekke i kryp kjeller med oljetank.
- Svært begrenset/manglende tilkomst for inspeksjon av kryp kjeller, med stor risiko for skjulte forhold.
- Manglende dampsperre (plastfolie) over grunnen.
- Manglende fuksikring mot kryp kjeller, som medfører risiko for innsig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Bereder bærer preg av elde/slitasje.

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



Sammendrag av boligens tilstand

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes betydelige oppgraderinger av boligen i sin helhet dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDING

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, undertakspapp, feder/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir. Det ble gjort inspeksjon i fra takfot i stige på deler av taket hvor det var tilkomst.

Merk:
Oppdraget er utført uten eier tilstede. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt ved rapportdato. Takstmann har ikke kjennskap til evt. lekkasjer/utfordringer med taket.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Kombinasjon av alder/tilstand, sammen med punktvis lekkasjer og generelle observasjoner tilsier at det må påregnes utskifting av takteking innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Taktekking med undertak har en alder og tilstand som tilsier at det må påregnes utskifting i innen kort tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lekkasjer som medfører fuktpåvirkning/råte på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.
- Takrenner og nedløp har en alder og tilstand som tilsier at det må påregnes utskifting i innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er opprinnelig oppført som reisverk (trekonstruksjon). Veggene er senere isolert og kledd utvendig med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke des



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Bobler i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det må påregnes vedlikehold.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Råte i bjelken som holder taket (mot sør-øst, se bilde). Forholdet fører til svekket bæreevne og fare for videre skader/setninger, særlig ved snø og vind.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Mye insekter og indikasjoner på fukt ved kontroll i den største boden på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Taket må støttes opp midlertidig, og det må sannsynligvis etableres ny bjelke i sin helhet, evt. etableres annen understøttelse. Det kan ikke utelukkes tilsvarende forhold i øvrige deler av konstruksjonen, men dette er vanskelig å bekrefte da dette krever videre destruktive inngrep og tilkomst for inspeksjon (stillas eller lignende).
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. observasjoner i den største boden. Dette krever åpning av konstruksjoner. Aktiv mit bør behandles. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
- Estimat er grovt satt, og ikke mulig å anslå før det er etablert tilkomst og gjort nærmere undersøkelser/åpning av konstruksjoner (inkl. forhold på loft). Det tas spesifikt forbehold om at kostnad kan være høyere dersom flere forhold avdekkes ved videre inspeksjon. Estimat omfatter ikke evt. utbedringer av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av varierende type/alder.

Enkelte vinduer med koblet glass. Enkelte vinduer/glassruter er skiftet etter byggeår, hvor disse har 2-lags isolerglass. Vinduer/glassruter som er skiftet er hovedsakelig fra 80-tallet eller eldre.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
- Flere punkterte vinduer og dels værslitte karmer.
- Et par sprekker i glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.
- Punkterte vinduer bør prioriteres å skiftes. På grunn av vinduenes alder anbefales det å foreta full utskifting av vinduer, og ikke bare selve glasset.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Underetasje:

Buet ytterdør ytterdør av heltre med smijernsvrider, hengsler og nagler, samt tredør med malt dørblad.

Hovedetasje:

Ytterdører i hovedsakelig teak (enkelte dører har 2-lags glassfelt).

Hovedinngangsdør fra 1989.

Dør ved inngang til allbruksrom med glass fra 1997.

Øvrige dører av ukjent/eldre årgang.

To-fløyet balkongdør v/peisestue med enkeltglass.

Dør fra sannsynligvis byggeår.

Skyvedør og sidehengslet balkongdør v/kjøkken av ukjent alder.

Glass er datert 1989.

Loftsetasje:

Skyvedør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Dør fra 80-tallet.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer delvis preg av elde/slitasje. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.
- Slitasje og noe råte i enkelte glasslister.
- Stedvis punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt terrasse på 26,4 m² med utgang fra kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.

Underliggende tekking av sannsynligvis eldre alder.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Sør-vendt terrasse på 11,0 m² med utgang fra kjøkken og gang / spisestue.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.

Underliggende tekking av sannsynligvis eldre alder.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Vest-vendt altan på 7,3 m² med utgang fra hovedsoverom i loftsetasjen.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tettesjikt/membran av sannsynligvis eldre årgang med risiko for lekkasjer/utettheter.
- Del av kjøkken er utvidet over terrasse. Løsningen fremstår som usikker da laster fra yttervegg ikke er ført direkte ned til fundamenter. Det ble registrert skjevheter på søylesko, men det er usikkert om dette har sammenheng med løsningen forøvrig.

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Ut i fra observasjoner må det påregnes å etablere tilstrekkelig understøttelse med fundamentering på utvidet del av kjøkkenet. Estimert er grovt satt og omfatter ikke evt. tiltak som krever byggesøknad. Estimert omfatter ikke utskifting av tettesjikt/membran eller økning av rekkverkshøyde da disse punktene er gitt TG2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Det må påregnes oppgraderinger i store deler av boligen dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger



Tilstandsrapport

etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende alder/slitasjegrad. Dels eldre overflater med oppgraderingsbehov.
- Sprekker i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er påregnelig med oppgraderinger.



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

Gang: 0-15 mm

Bod: 0-15 mm

Hovedetasje: 0- mm

- Gang / spisestue: 0-25 mm

- Kjøkken: 0-15 mm

Loftsetasje:

- Soverom 4: 0-35 mm

- Gang: 0-35 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.



Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Se eget punkt vedr. forhold/kostnadsestimat knyttet til utvidet del av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll i loftsetasjen



Kontroll i loftsetasjen

1 TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Pipe:

To piper i murt utførelse.

Ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier. TG2.
- Estimert omatter kun tiltak for å hindre at det er under 10 cm brennbart materiale i forhold til leilighet i underetassjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 17,6% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggens konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav. Ved innredning av kjelleren må det påregnes å gjøre større tiltak for å bedre inn klimaet i kjeller, herunder evt. utskifting av drenering.



Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller(e) under deler av boligen.

Det var svært begrenset tilkomst av kryprom. Det ble gjort enkel inspeksjon via luke i ringmur, samt i kryprom v/oljetank.

Kommentar:
Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Korrosjon i betongdekke i krypkjeller med oljetank.
- Svært begrenset/manglende tilkomst for inspeksjon av krypkjeller, med stor risiko for skjulte forhold.
- Manglende dampspærre (plastfolie) over grunnen.
- Manglende fuktsikring mot krypkjeller, som medfører risiko for innsig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser av krypkjellere. Dette krever destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner, noe som går utover omfanget i denne rapporten.
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller.
- Overvåk tilstanden jevnlig og foreta tiltak etter behov.
- Ved oppgradering av boligen anbefales det å fylle igjen krypkjellere med pukk/betong eller lignende. Dampspærre (plastfolie) bør etableres på grunn før det gjøres tiltak. Det bør også gjøres tiltak for å hindre evt. direkte innsig.



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Mellom kjeller og hovedetasje:
Lukket tretrapp med teppe i trinn.

Mellom hovedetasje og loftsetasje:
Lukket tretrapp med teppe i trinn.
Profilert spilerekkverk med håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Estimert omfatter kun etablering av rekkverk i trapp ned til kjeller grunnet gitt TG3. Øvrige punkter vurderes som TG2, hvor det ikke er krav om å sette kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kjeller:

Hovedetasje:

Loftsetasje:
Formpressede dører.
Kompaktdør til den minste boden.



Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renoveret fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert musefeller v/trapp ned til kjeller. Det er ukjent om det er pågående problemer med skadedyr i boligen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (12,0 M²)



Tilstandsrapport

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Innredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

- Avvik:
- Eldre sluk med ukjent tettesjikt. Forventet brukstid er oppbrukt.
 - Naturlig ventilasjon.

Ukjent/eldre alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimat omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser i hele rommet må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > VASKEROM (12,0 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se eget punkt under "rom under terreng". Hulltaking er utført fra vaskerom.

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglamper, hyller i nisje, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler og plastsluk.

Ukjent alder. Sannsynligvis fra slutten av 90-tallet.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 19,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Følg opp med jevnlig visuell kontroll og vurder nærmere undersøkelser dersom tegn på fukt oppstår.



HOVEDETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Ukjent alder. Sannsynligvis fra tidlig 90-tallet.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Avvik:
- Eldre sluk med ukjent tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
 - Manglende tilkomst til sluk under badekar.



Tilstandsrapport

- Avvik i fallforhold.
- Krakkelering på servanter.
- Vindu i dusjsone.
- Sprekker i flere fliser.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



HOVEDETASJE > BAD (4,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 8,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (9,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Plassbygget baderomsmøbel med profilerte fronter, fliser på benkeplate og to nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier, speil, gulvstående toalett, badekar og dusjnisse med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Avvik:

- Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Avvik i fallforhold.
- Vindu i dusjsone.
- Sprekker i flere fliser.
- Hull etter dusjgarnityr i dusjsone, som sannsynligvis har stått åpent over lengre tid, med risiko for fuktpåkjenning.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

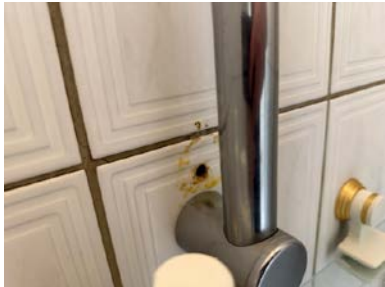
- Andre tiltak:

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (9,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 6,5% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 2 Teknisk utstyr

Se kommentarer under avvik.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og planlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap, samt belysning i vitrineskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens
- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Asko

Frittstående kjøleskap med frysedel og isbitmaskin (side-by-side) fra Samsung

Takhengt ventilator fra Røroshetta.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

HOVEDETASJE > GANG M/HYBELKJØKKEN (6,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget hybelkjøkken med slette fronter og heldekkende stålbeslag med vask, skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Keramisk platetopp (to soner) og kjøleskap.

Integrert ventilator fra Thermor-Turbo.

Innredning av eldre årgang.

HOVEDETASJE > GANG M/HYBELKJØKKEN (6,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på begge kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmepumper

Luft-til-luft varmepumper fra Toshiba med innedel i peisestue, gang / spisestue og på kjøkken.

Varmepumper av nyere alder.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



Varmesentral

El. kjel i fyrrom av eldre årgang.

Rekvirent opplyset at denne ikke lenger er i bruk.

Ved oppgradering av boligen må det påregnes fjerning av radiatorer samt tilhørende installasjoner. Videre bruk kan vurderes hvis anlegget bygges om, men en må være oppmerksom på at restlevetid for disse installasjonene er usikker.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i oppr. fyrrom.

Bereder fra 2007.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

- Bereder bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod i hovedetasjen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 13 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og innfelt belysning.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på alle bad og flislagt del av hovedetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. På bakgrunn av at anlegget er av eldre alder med usikkerhet omkring etc. dokumentasjon o.l., anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert levetid vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- 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 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger. Muroverflater kan vurderes å pusses.



TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyng eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc. Tiltak utføres ved behov.

TG 2 Oljetank

Det er en innebygget oljetank på eiendommen på ca. 3000 liter.

Det er ukjent om det er foretatt sanering eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innhent evt. dokumentasjon før det gjøres tiltak.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd medmed liggende enkeltfalset kledning. Valmtak med tresperrer. Takteking med sutak, lekter og betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Naustet er oppført i naturstein. Armert betongdekke over naustet.

Naustet er kun enkelt inspisert fra døråpninger (ikke tilkomst på befaringsdagen).

Naustet har enklere standard.

Det ble observert armeringskorrosjon i betongdekke. Det kan ikke utelukkes øvrige forhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

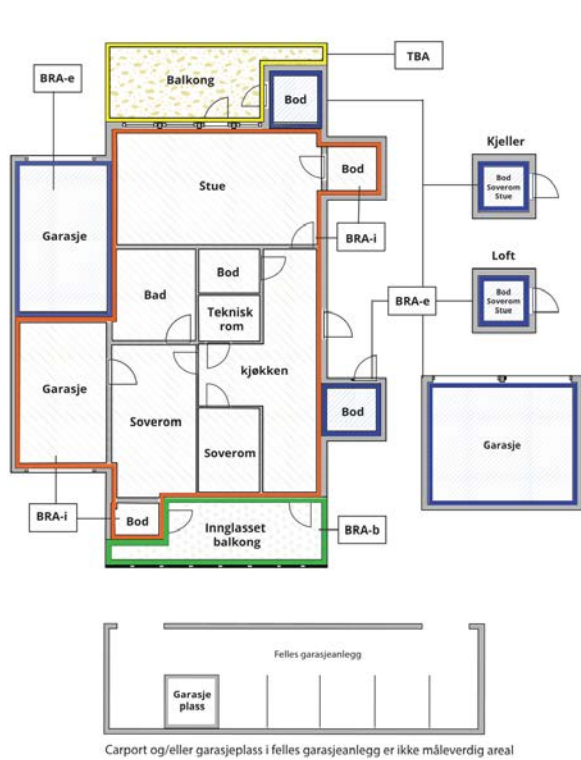
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
Hovedetasje	207			207	37
Loftetasje	57			57	7
SUM	316				44
SUM BRA	316				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom (2,1 m²), gang (8,7 m²), vaskerom (12,0 m²), bod (6,9 m²), bod (10,0 m²), kott (1,0 m²), oppr. fyrrom (6,7 m²), nedre plan av gang (1,4 m²)		
Hovedetasje	Entré / gang (6,6 m²), gang / spisestue (43,0 m²), peisstue (38,9 m²), bod (2,1 m²), bad (5,5 m²), kjøkken (48,0 m²), soverom 1 (12,1 m²), gang m/hybelkjøkken (6,9 m²), bad (4,8 m²), mellomgang (4,5 m²), soverom 2 (11,5 m²), allbruksrom (17,2 m²)		
Loftetasje	Kott (ikke målbart areal), gang m/trapp (5,9 m²), soverom 3 (9,0 m²), soverom 4 (29,6 m²), bad (9,7 m²), bod (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 6,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Kjeller: ca. 2,21 meter målt i gang.
Hovedetasje:ca. 2,30 meter målt i gang / spisestue, ca. 2,60 meter i peisestue og opptil ca. 3,22 meter i allbruksrom.
Loftsetasje: opptil ca. 4,26 meter målt på soverom 4. Ca. 2,00 meter i den største boden (ikke målbart areal grunnet skråtak/måleregler).

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (40,0 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (30,0 m²)	

Kommentar

Nøstet er enklere målt opp fra utvendig side grunnet manglende tilkomst. Avvik må derfor påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	287	29
Garasje	0	40
Naust	0	30



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	54		0	4930 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kyrkjetangen 14							
Hjemmelshaver Holm Eva Karin, Holm Helge							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	17.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring.	17.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	17.09.2025		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som. Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](#). For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

HOLM HELGE & EVA K.
KYRKJETANGEN 14
5062 BØNES

Arkiv 5210

Deres søknad av 15.08.96 Vår ref. Snr 967643 Bergen, 7.2.1997

FERDIGATTEST
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: KYRKJETANGEN 14

Eiendom: 0-0020-0054

Byggherre : HOLM HELGE & EVA K.

Adr.: KYRKJETANGEN 14

Ansvarsh. : HAMMARSTRØM JOHN. E

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG

Bygningens art: GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 22.08.96

Byggetillatelse gitt.....: 23.10.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

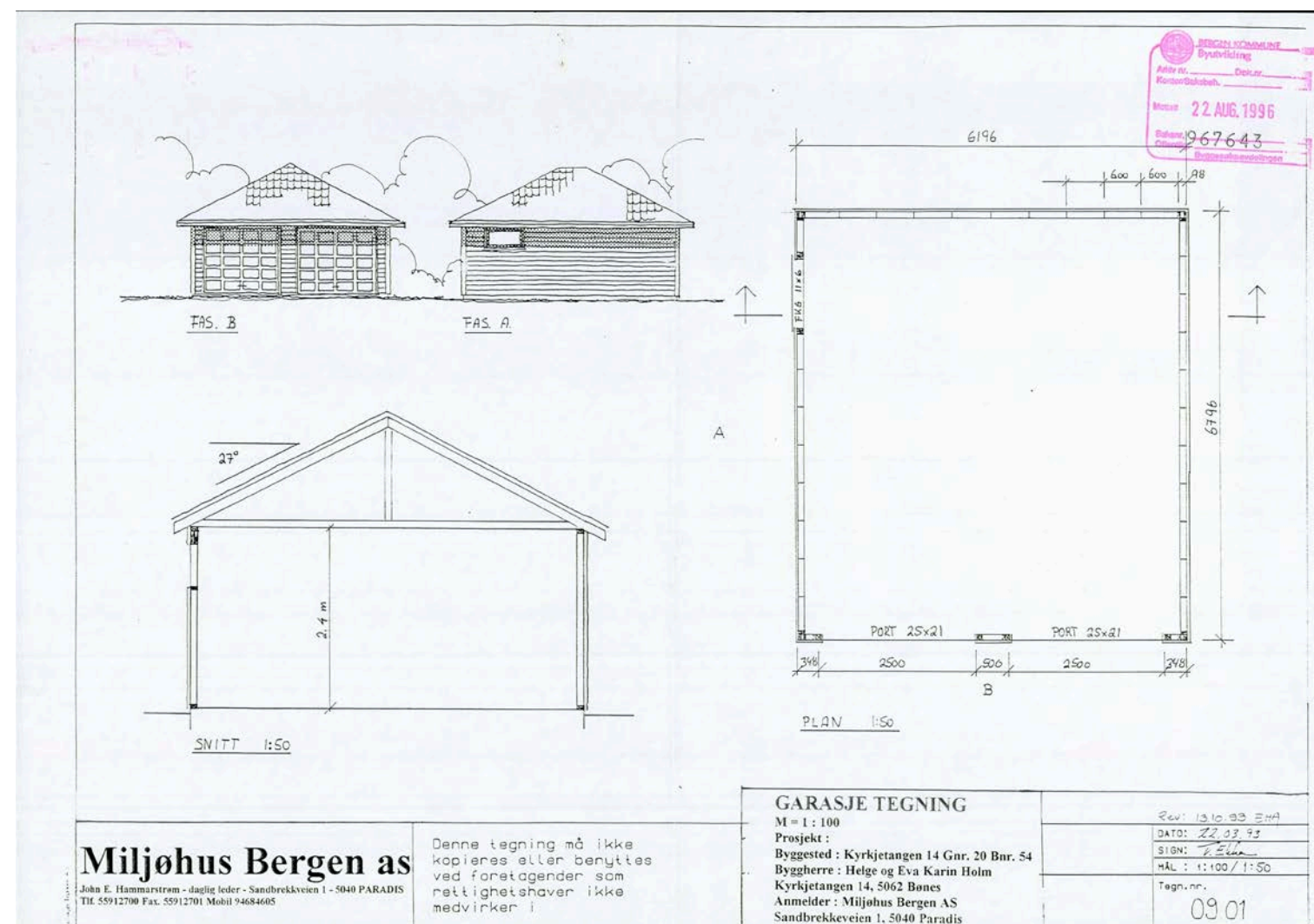
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Ansvarshavende



Tekniske krav
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87
Kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☒ Ja ☐ Nei

16. Brannvern
BF 87
Del 3

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☒ Ikke krav

Har forskriftene krav til:

- branncelleinndeling	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- rømningsveier	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- brannalarm/trykksvarslere	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- slukningsredskap	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei

17. BF 87
Kap. 41

Har forskriftene krav til:

- rom	☒ Ja	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei
- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☒ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei
- bygningsisoler	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei
- trapp og rampe	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- sanitæranlegg	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- ventilasjonsanlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei
- elektriske installasjoner og anordninger	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei
- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei
- lydfornold	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei
- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☒ Nei	☐ Ja	☒ Nei

Særlige opplysninger:

Bergen Kommune
Byutvikling

Registreringsstempel
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____
Kontrollsaksh. _____
Mottatt: 22. AUG. 1996
Saksnr.: 967643

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.
(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - Mindre byggarbeid på boligeiendom, § 85a

Antall etasjer (BF 87, kap. 23)			
Antall brukseenheter (NS 3540)			
Bruksareal (NS 3540)	m ²	m ²	m ²
Bebyggingsareal (brutto grunnflate)	m ²	42	42

Eiendom/byggested

Gnr. 20 I Bnr. 54 I Fester. I Seksjon nr.

Adresse Kyrketangen 14, 5062 BØNES

Byggets art ☐ Bolig ☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Uthus

Arbeidsart ☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling

OPTISK
28 JUNI 2000
ARKIVERT

Dispensasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 85)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i:

Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjennomgang av nabovarsel ☒ Passadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Uttalelser/samtale fra andre off. myndigheter

☒ Situasjonskart ☒ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse ☐ Andre vedlegg

☒ Etasjeflan ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Temengprofiler

Underskrift

Byggherre Søker/melder

Navn Eva Karin & Helge Holm Navn Miljøhus Bergen AS

Adresse Kyrketangen 14 Adresse Sandbrekkeveien 1

Postnr. 5062 Poststed Bønes Postnr. 5040 Poststed Paradis

Tilf. priv. Tilf. arb. 55912700

Dato 15.08.96 Dato 15.08.96

NBI Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes: Bygningrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1. Regulert område ☐ Ja ☐ Nei Tilslutt grad av utnyttning

2. Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei Tomteareal

3. Avstander

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabopense	Vegmidle	Annen bygning
	15 m	30 m	1.5 m

Pbl. § 70 BF 87, kap. 30 Vegloven

Avstanden er målt på situasjonsplan ☐ Ja ☒ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

4. Atkomst

Vegloven Pbl. §§ 65, 67

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ F-keisveg/riksveg Er vegsektors avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

☒ Kommunal veg Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei

☒ Privat veg Er vegrett sikret ved singlyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei

5. Byggegrunn

BF 87 kap. 42

Beskriv:

☒ Fjell ☐ Sand ☐ Grus ☐ Leire ☐ Annet..... ☐ Rastare ?

6. Fundament

BF 87 kap. 42

Beskriv:

☐ Grunnmur ☐ Peler ☒ Bankettsåle ☐ Annet.....

7. Vannforsyning

Pbl. §§ 65, 67

Beskriv:

Tilnøyet: ☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen vannforsyning

8. Avløp

Pbl. §§ 65, 67

☐ offentlig avløpsanlegg ☐ privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannkiosett? ☐ Ja ☒ Nei

Er det søkt om utsløpsstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Følger utsløpsstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering

BF 87 kap. 42

☒ Selvdrenering ☐ Kulerett ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Temeng ☐ Overvannsledning

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Temeng ☐ Overvannsledning

11. Miljø

Pbl. § 66 BF 87 kap. 52

Trafikkskadeproblemer? ☐ Ja ☒ Nei Flystøyproblemer? ☐ Ja ☒ Nei

12. Heis/Rulletrapp

Pbl. § 106 a BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp: ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen i heiskontrollen

Byggebekrivelse:

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innentru og utentru og opp.

Gulv på grunn. Gulv over krypprom

BF 87 kap. 41.321, 43.1, 53

Kjeller yttervegger

BF 87 kap. 43.1, 53

Yttervegger

BF 87 kap. 30.51, 43.1, 53

Vinduer

BF 87 kap. 30.75, 43.23, 53

Innvendige vegger

BF 87 kap. 30.511 52

Etasjeskille

BF 87 kap. 30.41 52

Tak

BF 87 kap. 30.41 43.1 53

Ventilasjon

BF 47

O.K 7.9-90 vol 3-89

☐ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93 <i>(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)</i>	KOMM.AVD. BYUTVIKLING Byggesaksavd 15 MARS 1999 S.nr.: 89 5054											
☐ MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a <i>(ved melding fylles kun ut rubrikker merket M)</i>	OPTISK 5 AUG. 1993 ARKIVERT <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Kommuneh.</th> <th style="width: 33%;">Bygningsnr.</th> <th style="width: 33%;">Løpenr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Kommuneh.	Bygningsnr.	Løpenr.						
Kommuneh.	Bygningsnr.	Løpenr.										

Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom/ byggested		Gnr. 20	Bnr. 54	Festennr.	Seksjonsnr. FAXA.
	Adresse Kyrkjeløtangen 14					
M	Arbeidets art	☐ Nybygg	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling
		☐ Annet - beskriv				
M	Byggets art	☒ Bolig	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Fritids- bolig	☐ Drifts- bygning
		☐ Annet - beskriv				

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	Plan- og bygningslov	Bygge- forskrift	Verdteker
	Dispensasjonen gjelder:	Plan		

Vedlegg

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Gjenpart av nabovarsel	☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
	☒ Fasadetegninger	☒ Etasjeplan
	☐ Rapp. om grunnundersøkelser	☐ Uttalelser/samtale fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg:

 Godkjent.

 Dag Halvorsen

 KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING

 Byggesaksavd.

 17.03.89.

Underskrift _____

Bygggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
M		M	
Byggherre		Søker / melder	
Navn		Navn	
ØRJAR NYDAL.		GEIR SOLTUDET.	
Adresse		Adresse	
OSVEGEN 142.		OSVEGEN 142.	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
5050	NESTUN	5050	NESTUN.
Tlf.		Tlf.	
101700		103557.	
Enkeltperson	Offentlig virksomhet		
Selskap / lag			
Dato	Sign.	Dato	Sign.
10/3-89	Ørjar Nydal	9/3-89	Geir Soltudet

 K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☒ Ja	☒ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
M Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Tomteareal		
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense 18,0	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja	☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta		☐ Ja	☒ Nei	
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel				
	☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei	
	M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		☐ Ja	☒ Nei	
M Byggegrunn	☒ Fjell	☐ Grus	☐ Sand	☐ Leire	
	☐ Annet	-beskriv			
M Fundament	☒ Grunnmur	☐ Bankett/ såle	☐ Peler	☐ Annet	-beskriv
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk		☐ -privat vannverk	☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		-beskriv		
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett		
			☐ Ja	☐ Nei	
			Foreligger utslippstillatelse		
			☐ Ja	☐ Nei	
M Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør		
	Drensvann føres til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
M Overvann	Takvann/overvann føres til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis		☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		1	1 1/2	
	Antall bruksenheter (boliger)		1	1	
	Bruksareal (NS 3940)		182 m ²	18 m ²	200 m ²
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m ²	m ²	

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
-horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg
(maks 3 kryss)

1	Tre	2	Lett- betong
3	Betong	4	Metall
5	Tegl	9	Annet

Oppvarming
(maks 1 kryss)

0	Ved	1	Oljefyr- anlegg
2	Oljefyrt ildsted	3	El.
4	Oljefyr- anl./el.	5	Oljefyr- anl./ved
6	Oljefyrt ildst./el.	7	Oljefyrt ildst./ved
8	El./ved	9	Annet

Etasie-spesifikasi

Etg.	Ant. bol- liger	Bruksareal		
		bolig	annet	t
Sum				

[illegible]

Anm. nr. 91-1937

BYGNINGSANMELDELSE

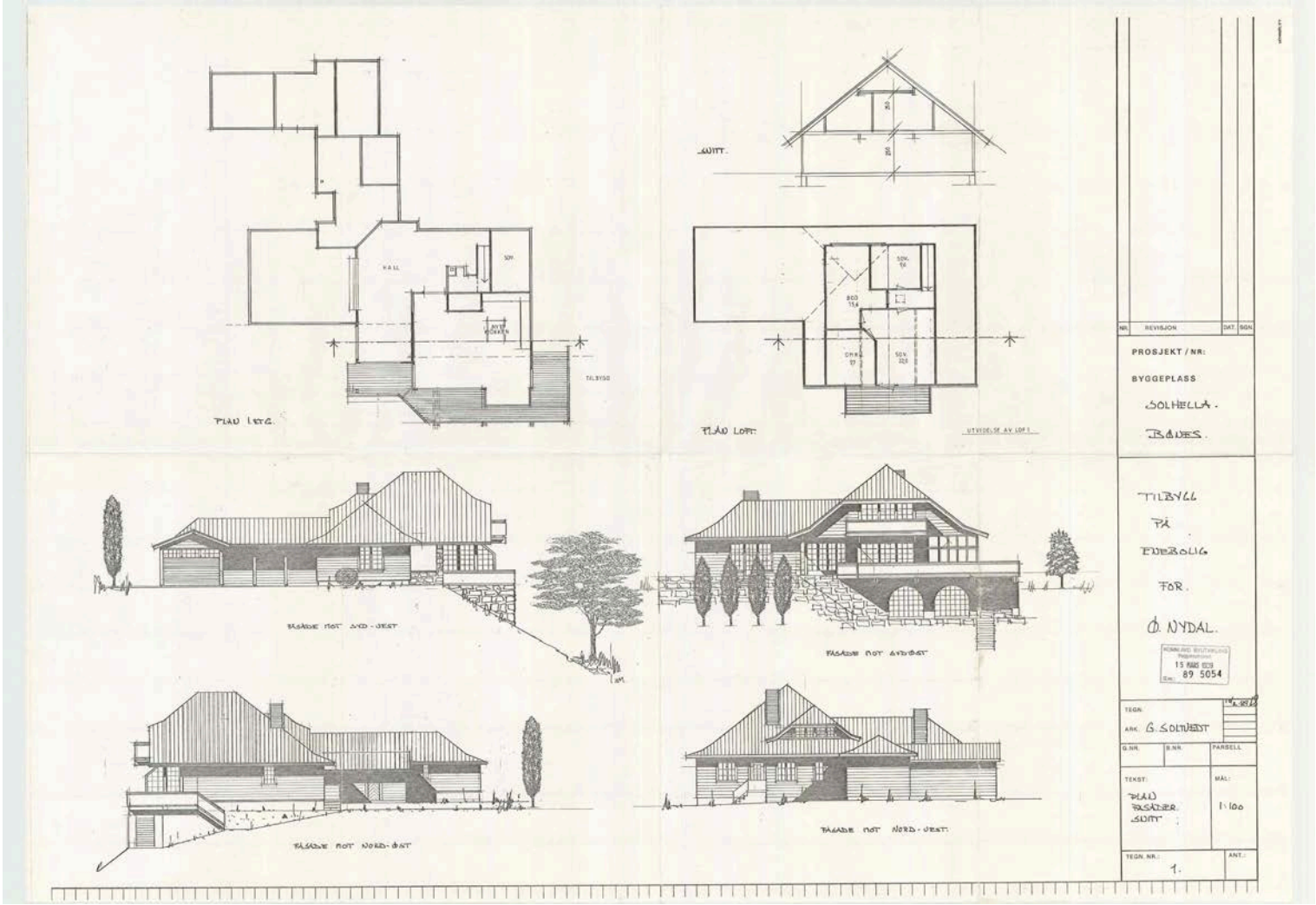
Fortegnelse over bilag

- 1) 4 Solhella 7
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)
- 26)
- 27)
- 28)
- 29)
- 30)

Angående *utvikling av beb. hus*
Gårds-nr. *20* Bruks-nr. *54 og 61.*
Byggherre *Otto Wettersgren*
Bones
Anmelder *H.W. Rohr, ark.*
Bryner.
Ansvarshavende

Innlevert *8-12-1937*
Ferdigattest *13-4-1938*

Anm. nr. *91-37* Gårds-nr. *20* Bruks-nr. *54-61*



Anm. nr. 44-1934

BYGNINGSANMELDELSE

Fortegnelse over bilag

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)
- 26)
- 27)
- 28)
- 29)
- 30)

Angaaende *Loftoverelse*
Gaards-nr. *20* Bruks-nr. *54*
Bygherre *Dr. Westergaard*
Bygm.
Anmelder *E. Frysi*
Bygm.
Ansvarshavende *Dr. Westergaard*

Indleveret *13-6-1934*
Færdigattest *19-2-1935*

Anm. nr. *44-1934*
Gaards-nr. *20* Bruks-nr. *54*

FANA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.
Attest.

Løpe nr. *48/53*

Herved bevidnes vedkommende eiendommen Gr. nr. *20* Br. nr. *54*
at det av herr. *Dr. Westergaard* *Doms* under *17/8* 19*53* anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår *montering av oppføringsanlegg*

Om i 1^{ste} etasje u. plumbert.

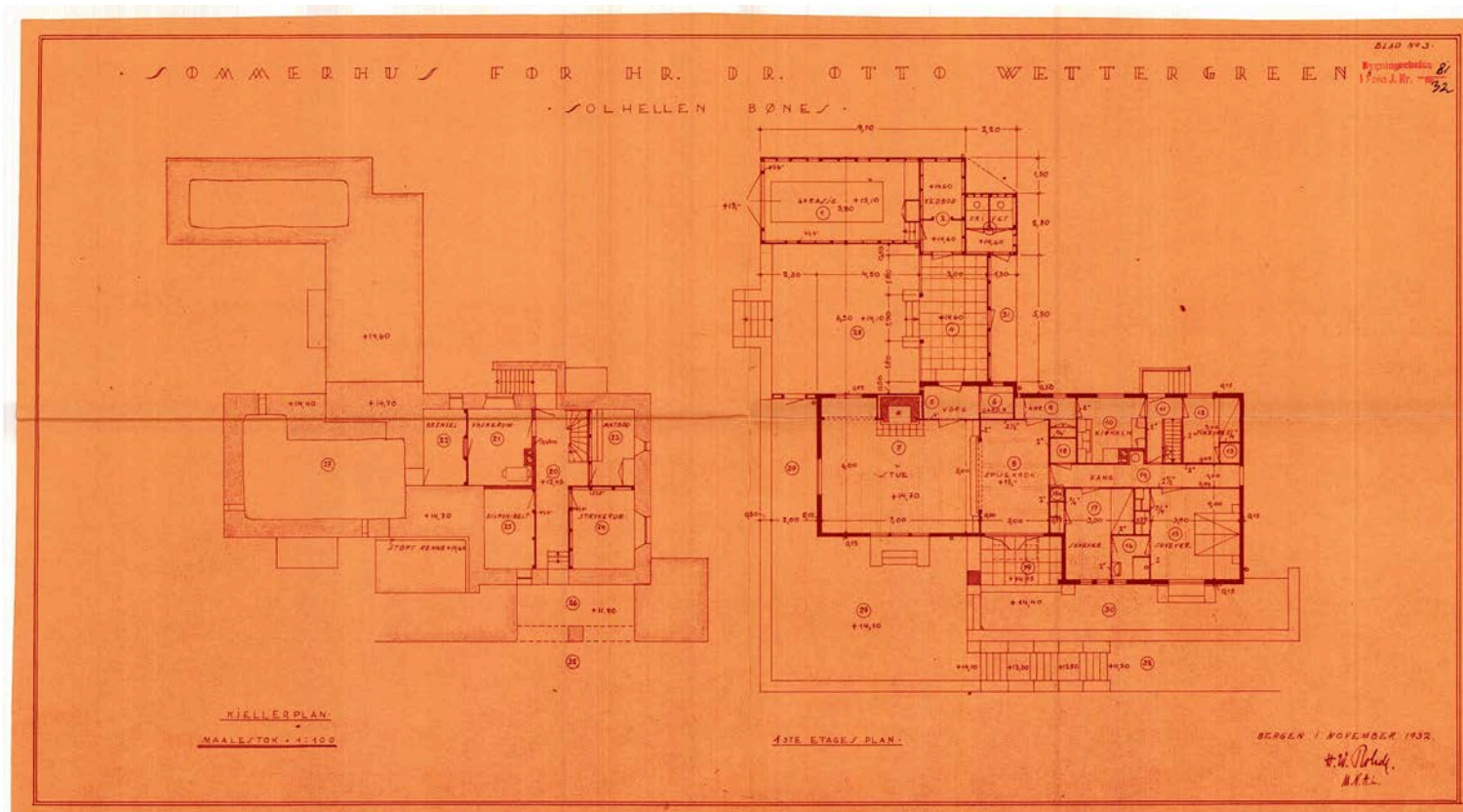
Bygningssjefen i Fana, den *22 januar* 19*53*

Gebyr til herredskassen kr. *10,-*
betalt

Herredskasserer

J. F.
Bygningsinspektør

ANDERSENS BOKTRYKKERI, HOP 500 9 47



Anm. nr 911-1937

ANMELDELSE

Til Bygningschefen i Fana.

Herved anmeldes at der i eiendommen Grds. nr. 20 Br. nr. 54 og 61

tilhørende herr dr. Otto Wettergreen

aktes foretatt en påbygning som vist på vedlagte tegninger.
Gulv, yttervegge og tak omkring rum 33, 35, 37 og 39 utføres
etter bygningslovens forskrifter.

Der aktes installert centralvarmeanlegg og et nytt w.c.
med æløp til den tidligere godkjendte kloakk og klarekumme
med avløp til Noråsvannet.

Fana den 8/12 1937.

Andersen Boktrykkeri — Hop

H. W. Rind

approb. i nrh 19-1-38
JFM

Anm. nr. 44-1934

ANMELDELSE

Til bygningschefen i Fana.

Herved anmeldes, at der i eiendommen nr. "Solhellen," Bønes

tilhørende *Dr. Wettergreen*

agtes *indredet / ombygget* ^{per loftet} *som vist*
per vedlagte tegning.

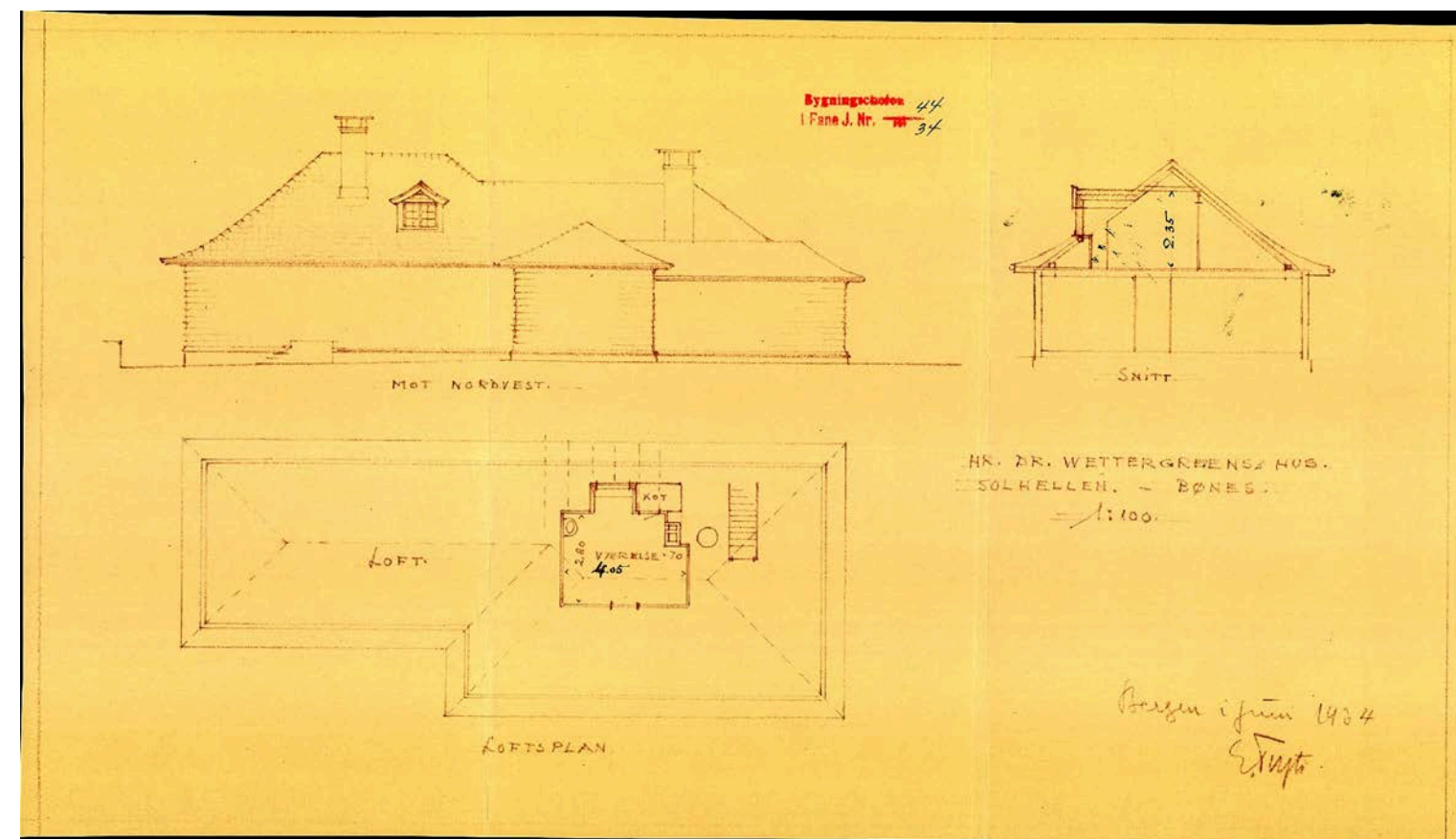
Det attesteres at følgende Na-

boer er varslet i h. t. bglv. § 132,3

Fana den 13. juni 1934

E. M. J.

Appt: Mör 17-6-34
J.P.



Bygningschefen 81
i Fana J. Nr. 32

BYGGEANMELDELSE.

Til bygningschefen i Fana.

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. 20 bruks-nr. 54
parcel av g.n. 20. b.n. 23 ved Bønes
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Situasjonsplan i m. 1 . 500
" " " 1 . 250
2 blad palmer, fasader og snitt i m. 1,100

Hovedbygning 147,- m.²
Bygningens flateindhold 41,- m.² tilsammen 188,- m.²
Uthus m.²

Uthus og hovedbygningen forbindes med en overdekket terrasse
som ikke er medtatt i ovenstående arealberegning.
Desuten skal opføres et nøst på ca. 50,- m.²

Bygningens bestemmelse sommerbolig

Bygningens høide Gesimshøide ca. 3,50 m over terreng

Etagernes antal og høide en etasje 2,65 resp. 2,35 m i. l.

Grundens beskaffenhet fjell

Kloak og drænering tidligere anmeldt

Fundamentering og kjeldermure gr-åstein

Isolation asfaltpapp

Bygningsmateriale Tre.

Indredning i kjelderen vaskerum/ strykerum og husholdningsboder

Indredning paa loft nei

Trappeantal en trappe

Taktækning rød, krumm, ufalset taksten på Norit nr. 2.

Antal piper 2 piper

Antal tilhørende ildsteder peis, en øvn og vaskekomfyr.

Trukne røkrør nei

Særlige konstruksjoner nei

Lokum 2 priveter

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc garasje

I forbindelse med bygningsanmeldelsen tillater man sig å ansøke
om tillatelse til å legge garasjen i 4,- m avstand fra veien.
Videre anmodes om aprobasjon av omlegning av veien som antydnet
på blad nr. 1 og 2. Omlegningen er godkjendt av arealets eiere.

Fana den 26/11/32.

Eierens navn:

Otto Wistinghus

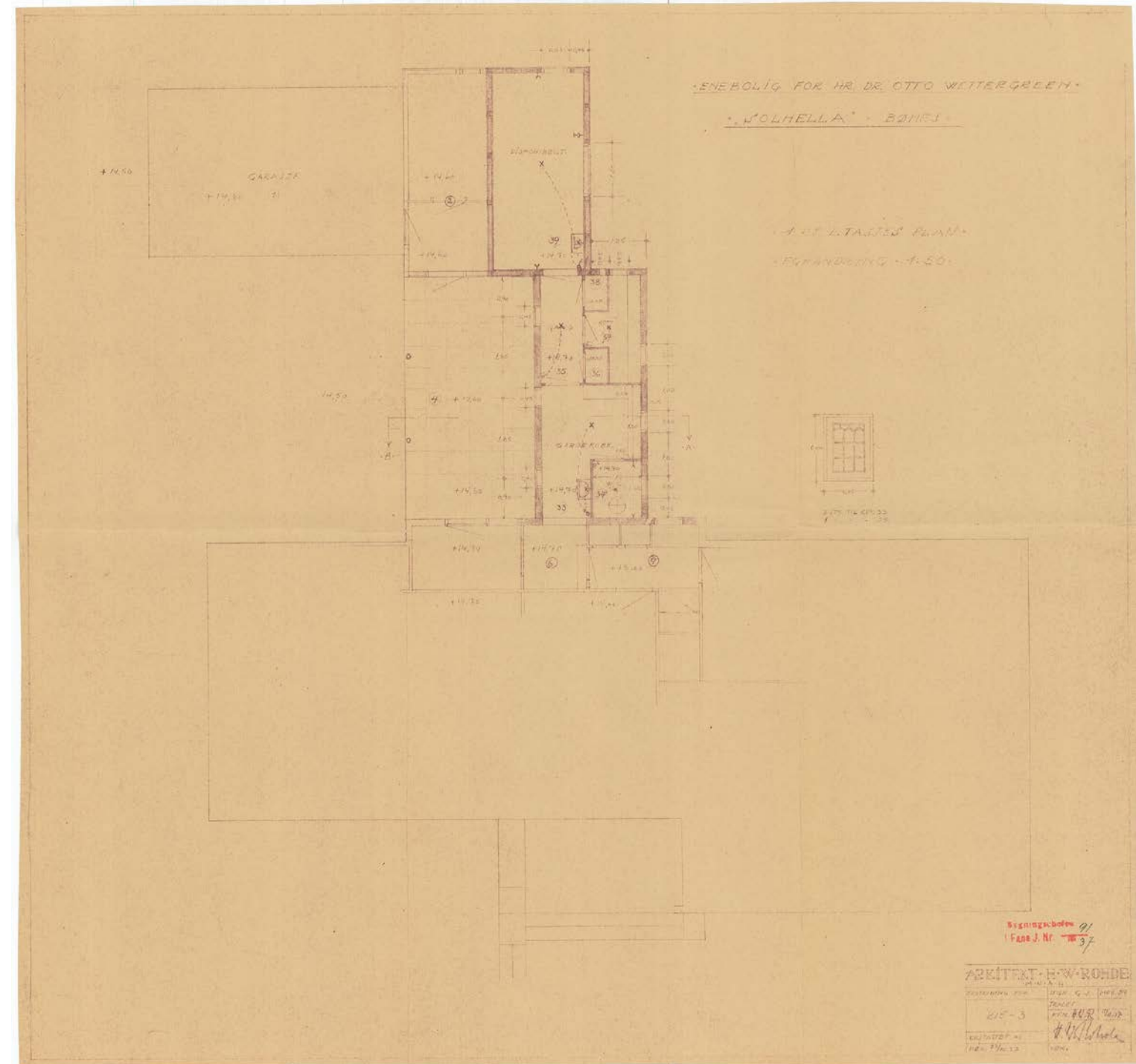
Anmelderens navn og adresse:

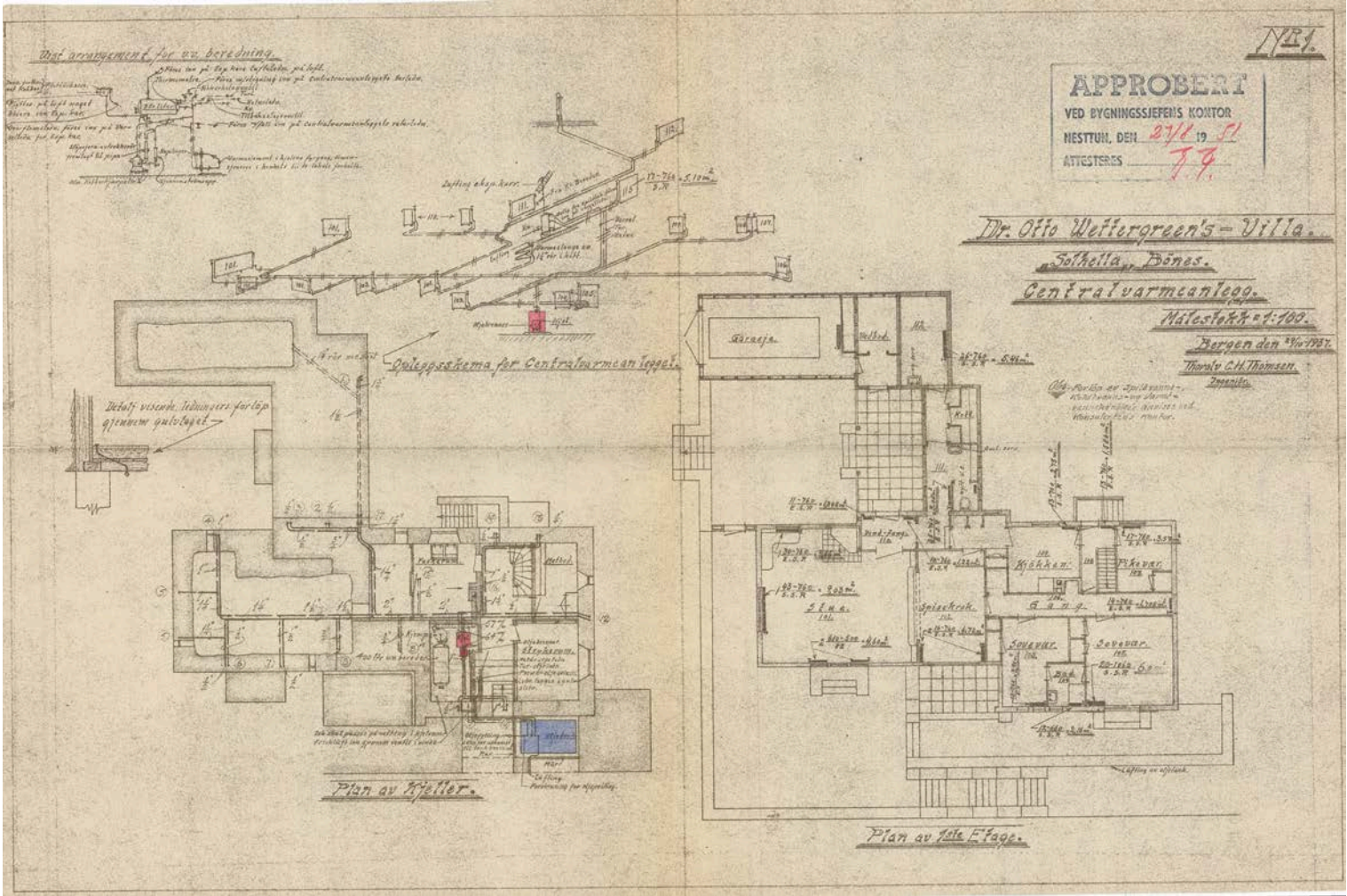
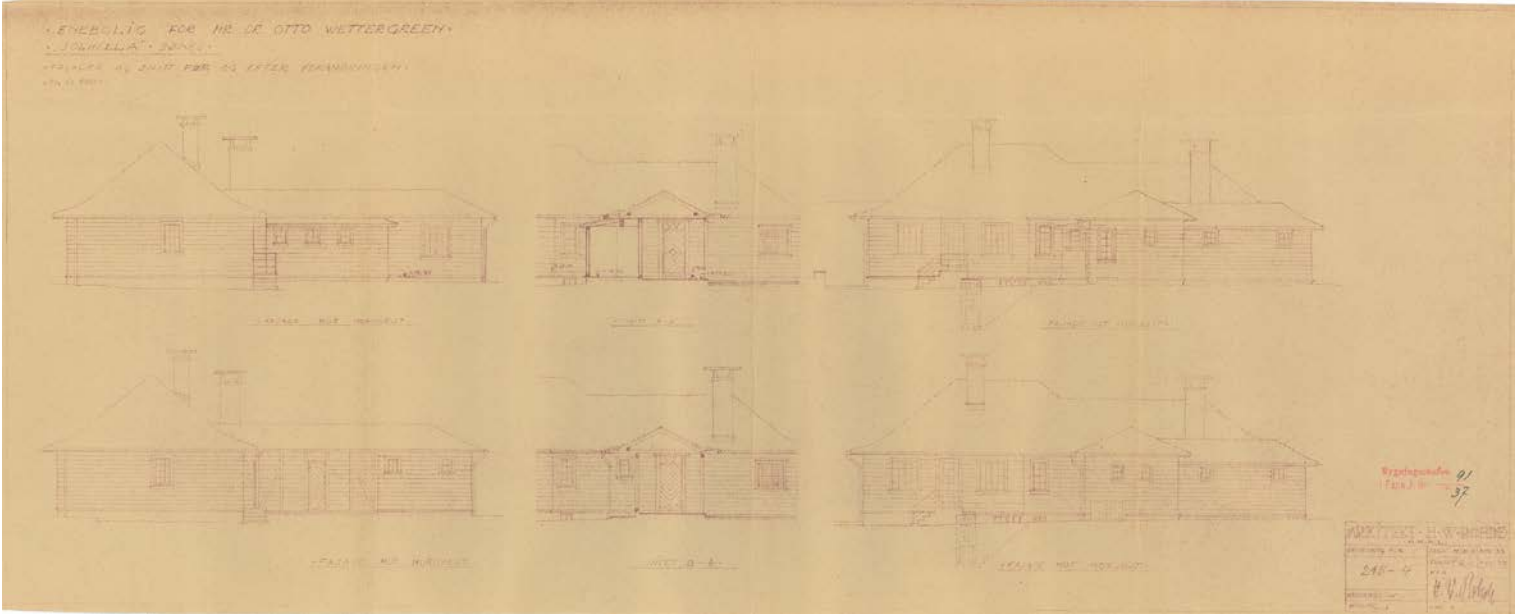
H. W. Røed

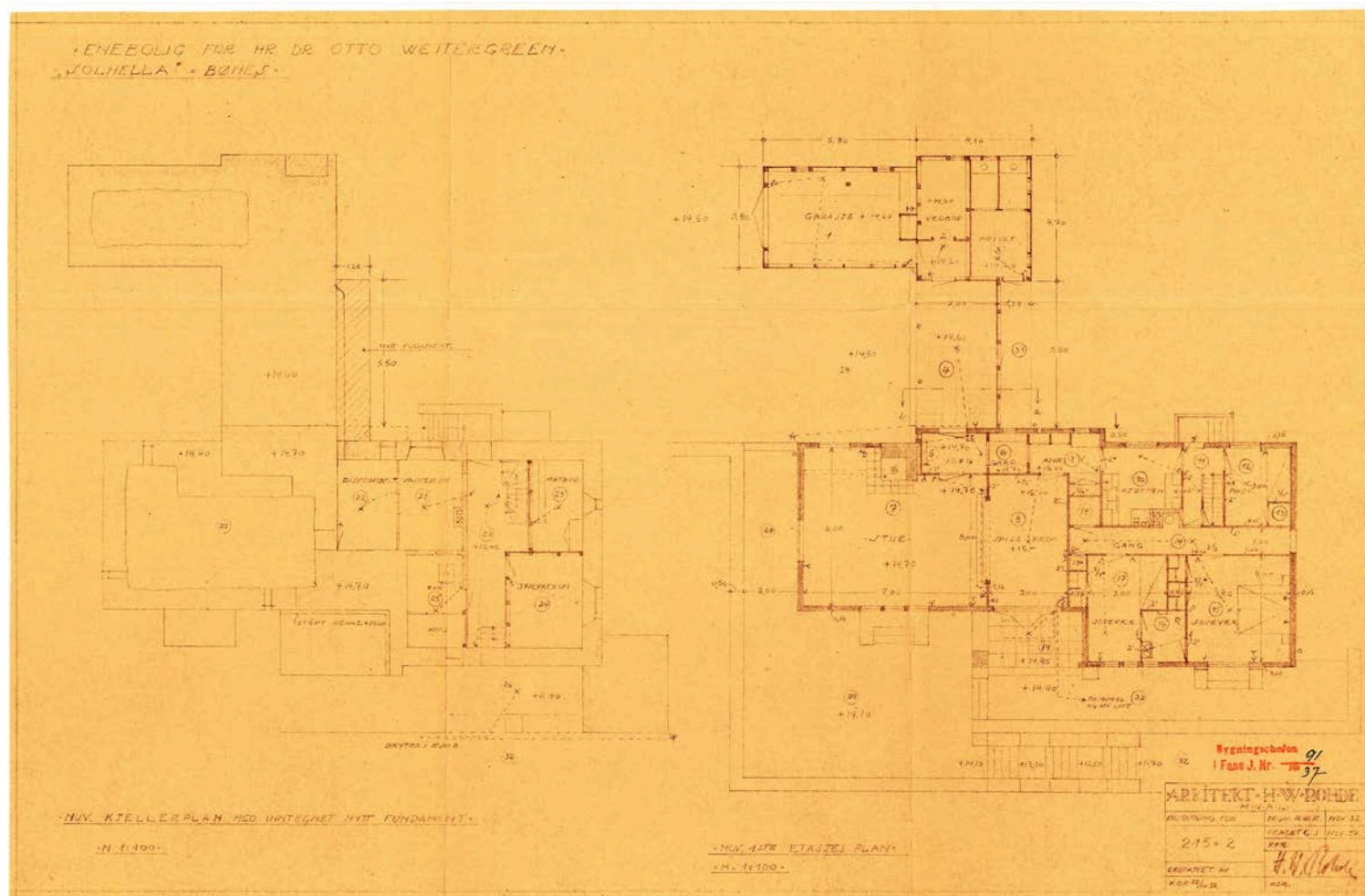
Ansvarshavende.

H. W. Røed

opm. i m. h. d. 11-21-23
 rumes forlup m. h. d. 11-21-23
 om m. h. d. 11-21-23
 lura i plan
 d. s. for garage m. h. d. 11-21-23
 p. lura m. h. d. 11-21-23







Anm. nr.

ANMELDELSE

Anm. nr. 109 57

Bygningssjefen Fana

17 AUG. 1951

Til Bygningssjefen i Fana

Herved anmeldes at der i eiendommen Grds. nr. 20 Br. nr. 54

tilhørende Dr. Otto Wettergreen. Bønes.

aktes Innmonteret ett Oljefyringsanlegg.

Der er tidligere innstalert et centralvarmeanlegg med koks-fyret Kjel med oljefyringsfront. Denne kjel aktes nu benyttet. Anlegget vil bli helautomatisk.

Brennertype "N o b a s ."

Brennselsoljetank vil bli plasert i grotten ved inngang til kjeller. Her er 2 vegge oppmurt av gråstein. Da tanken foruten settes helt innmurt vil de 2 resterende vegge bli oppmurt av almindelig murstein.

Kjelrommets vegge består av gråsteinsmur mot fri luft den ene langveggen er også oppmurt av gråstein. Mot vaskekjeller og delvis vegg mot gang i kjeller er oppmurt delvis av alm. forskriftsmessig mur. Tak og en del av veggene i kjelrom er av

trø , disse vil bli gjort ildsikre i henhold til Kommunens krav.

Fyldeledning og lufterledning vil bli utført på vanlig måte, dette gjelder også Tur og Returledning mellom oljetank og oljebrenner.

Der mellom gang og fyrrom vil bli utført i henhold til Deres krav, der er nu en trødør som nu er jernbeslått innvendig.

Bergen 14-8-1951

Thoralf C. H. Thomsen
ingeniør

Bilag : 2 sett tegninger.
Denne anmeldelse i 2 eksemplarer.

Nesttun, den 25/8-51.

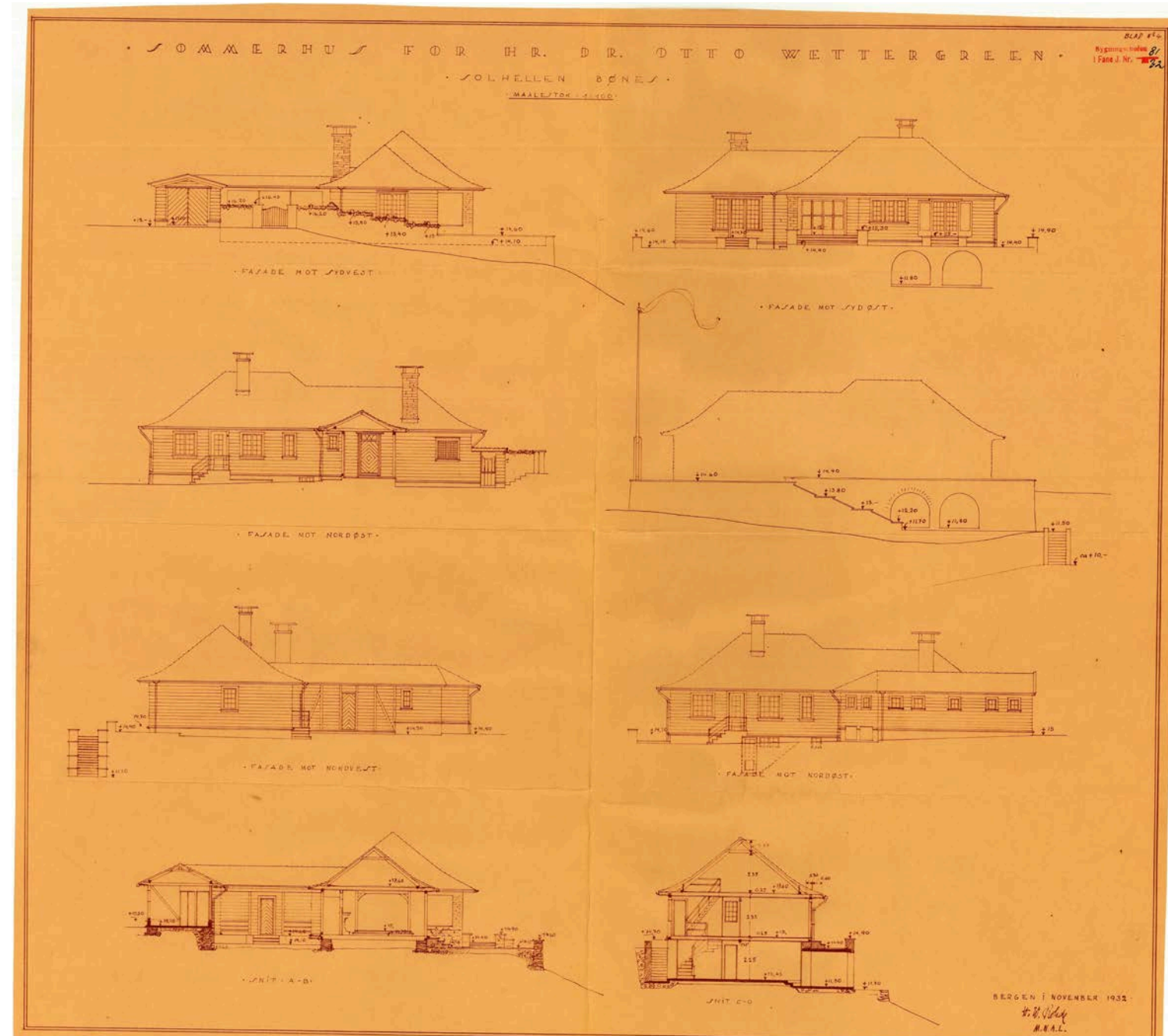
Sendes tilbake til ingeniør Thoralf C.H.Thomsen idet meddeles at byggemeldingen godkjennes når Dept. forskrifter for oljefyringsanlegg etterkommes.

Alle vegger i fyrrommet må utføres av brannfaste materialer (1/2st. teglsten). Taket over fyrrom må ha brannherdig kledning (5cm. hilderplate med puss eller 2cm. kalksementmørtel på netting).

Der til fyrrom skal være ildsikker kledd og selvlukkende. Fyrrommet skal ha vindu til det fri. Oljefyringsanlegget må ha egen røykpipe uten tilknytning av ildsted i overliggende etage. Oljetank og fyringsanlegg må være kontrollert og godkjent av brannsjefen i Fana før det tas i bruk. Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet igangsettes.

BYGNINGSSJEFEN I FANA.

S. Løvik
Sven Løvik.



Til Byskrivaren i Bergen
Tinghuset, rom 508
5000 BERGEN.

926156/82

Sml.m. 3.5.82

260 F

Samanslåing av eigedomar. (bygningslova § 64).

Ein ber med dette om å få slått saman eigedomane: _____

Gnr. 20 Bnr. 54, Bnr. 61 og
Bnr. 70 i FANA

BERGEN den. 23/4-82

Otto Wittergreen
(grunnboksheimelshavar)

adr.:

tlf.:

arbeid

privat

Attest.

Det blir vitna at ovannemde eigedomar ligg i same kommune, grensar til kvarandre og at turvande samtykke fra bygningsrådet til samanslåing ligg føre.

Den samanslegne eigedomen får matrikkelnummer: _____

Gnr. 20 Bnr. 54 i FANA

Oppmålingssjefen i Bergen den. 23/4-82

Andreas

Attende til oppmålingssjefen i Bergen.

Den 3.5.82

er ovannemde eigedomar slått saman i

grunnboka til matrikkelnummer:

Gnr. 20, bnr. 54 Fana

Byskrivaren i Bergen den. 3.5.82

J. H. Ous

Nabolagsprofil

Kyrkjetangen 14 - Nabolaget Bønes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bønnesskiftet Linje 51	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 9 km

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Bønes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 236 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	9 min 5.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	10 min 5.5 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	7 min 4.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.9 km

«Hyggelige folk, fin natur»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

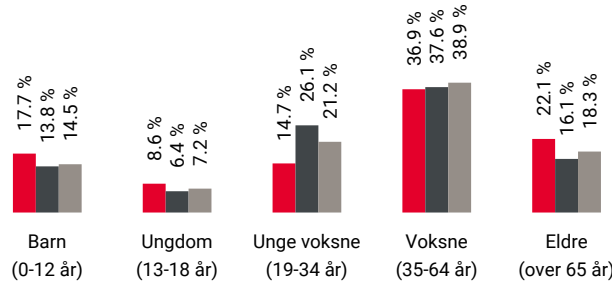
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønes	1 594	645
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønes barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år) 65 barn	18 min 1.4 km
Senterhagen barnehage (1-5 år) 98 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Bønes Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Bønes	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



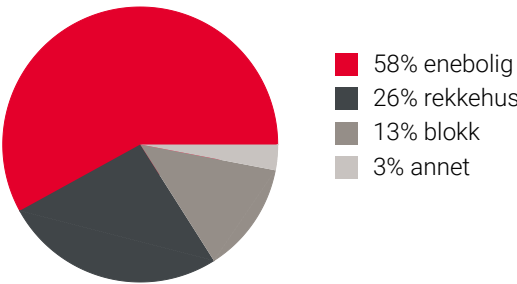
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Bønesstølen ballplass Ballspill	14 min 1.1 km
Bønes Idrettshall Aktivitetshall	19 min 1.4 km
Bergen Racketsenter	18 min
Aktiv365 Bønes	19 min

Boligmasse



«Koselig, flott utsikt, alt er nært og hyggelig naboskap»

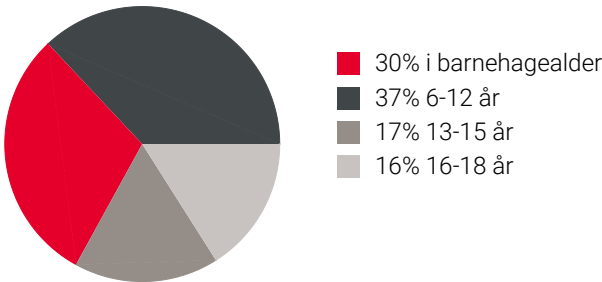
Sitat fra en lokalkjent



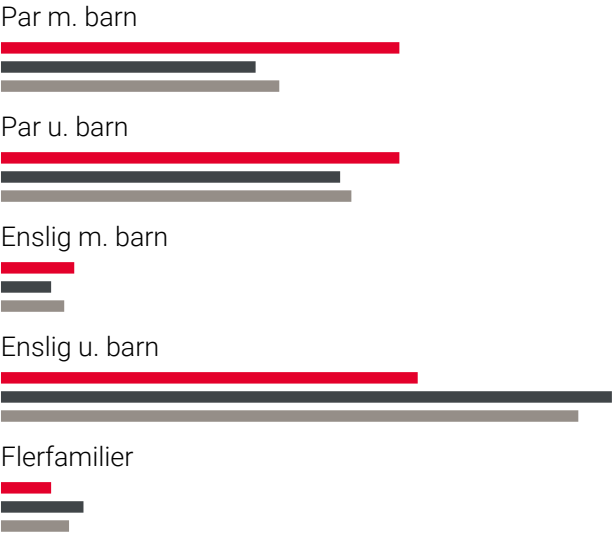
Varer/Tjenester

Oasen	9 min
Boots apotek Oasen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



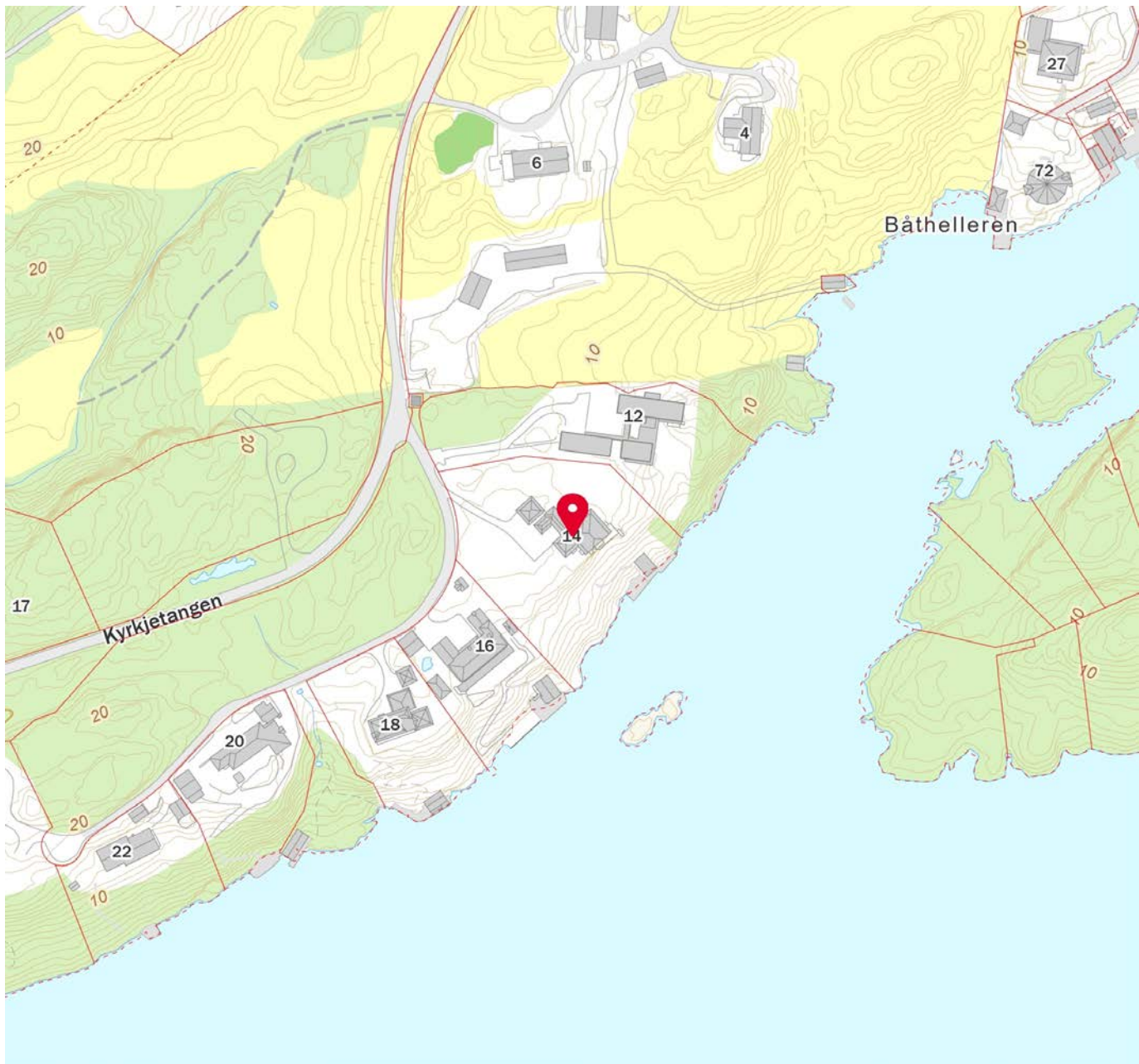
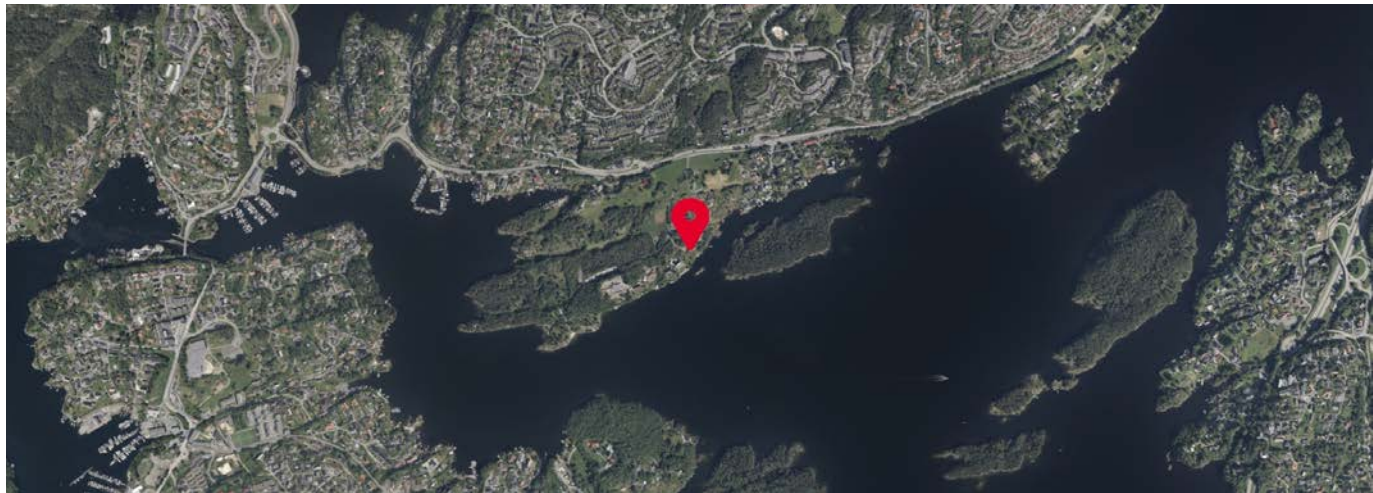
Familiesammensetning



0%	46%
Bønes	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kyrkjetangen 14
5155 BØNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre