

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791
E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 115 100,-
Total ink omk.: Kr 4 505 100,-
Årlig festeavgift: Kr 9 922,-
Selger: Linda Stafnes
Joakim Stafsnes Mardal

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 114/139 kvm
Tomtstr.: 1057 m²
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 318
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501250039

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Eidsvågskogen 34. Dette er halvpart av en tomannsbolig med en flott og barnevennlig beliggenhet. Fra boligen er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp med avganger mot Åsane og Bergen sentrum. Det er under 10 minutters kjøring til Åsane storsenter og ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Ellers kan det trekkes frem en herlig terrasse med utgang fra stue.

Kort oppsummert:

- Treterrasse på ca 25 m².
- Taktekking fra 2011.
- Elbil-lader i garasje.
- Bad fra 2014 i følge tidligere egenerklæringsskjema.
- Ca. 400 meter til Kidsa Eidsvåg.
- Ca. 800 meter til Eidsvåg skole.
- Både fine bademuligheter og padlemuligheter i nærheten.
- For den friluftsglade er det flere flotte turmuligheter i nærheten.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

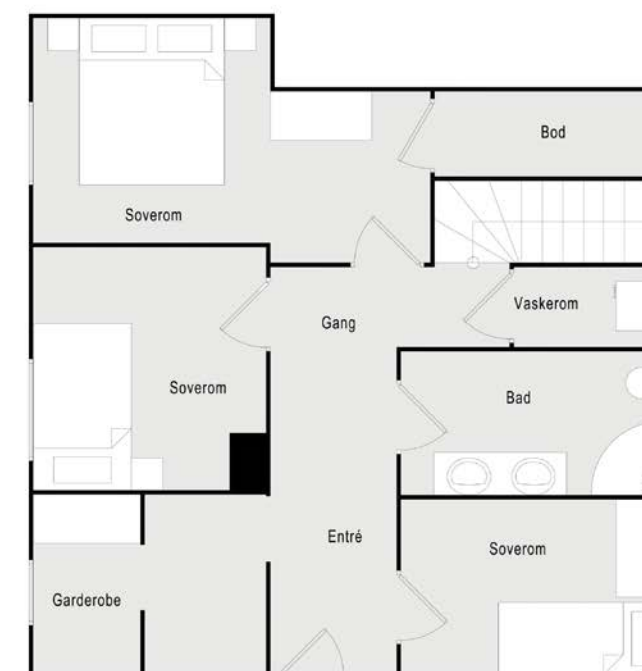
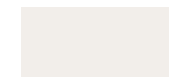
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











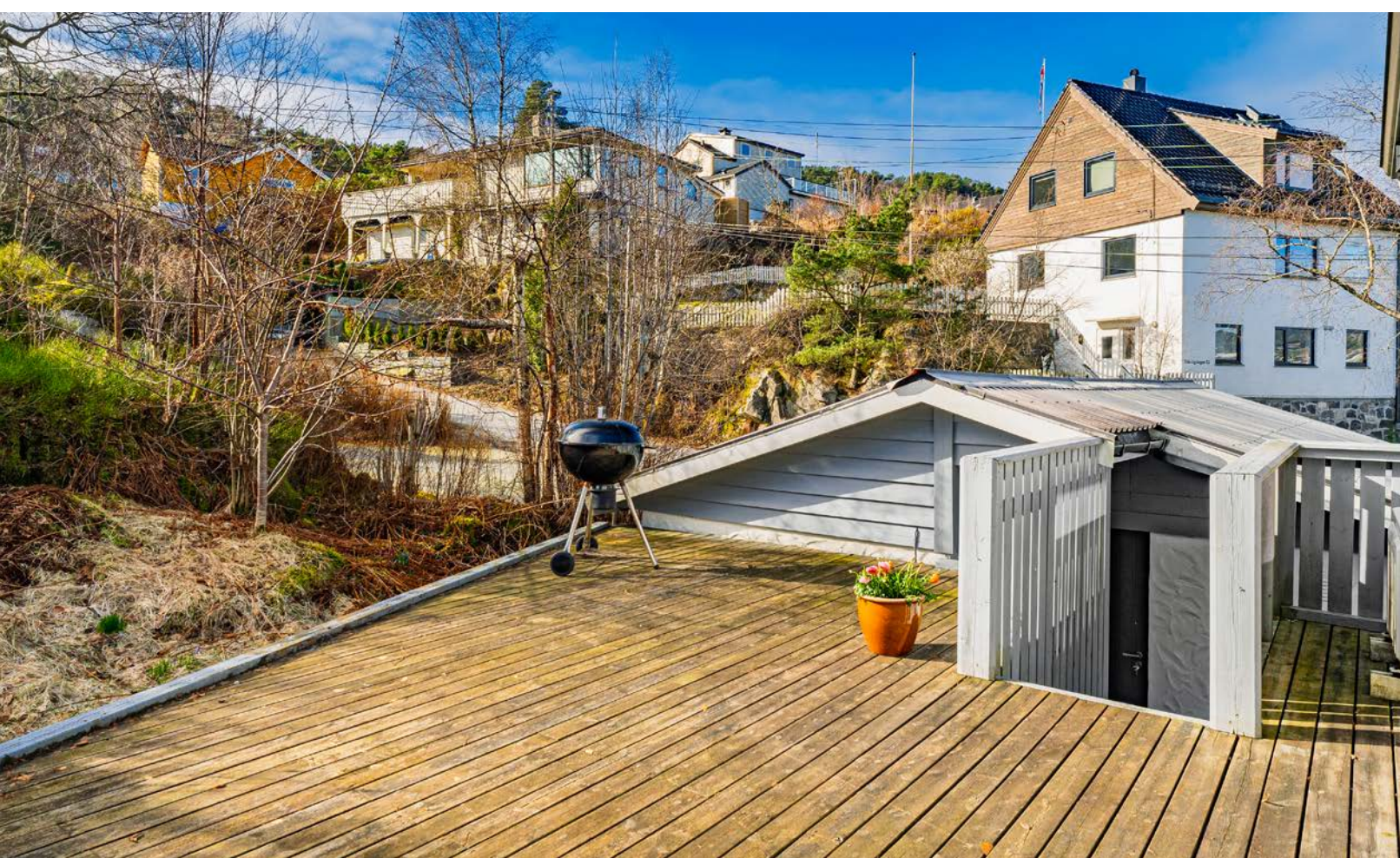
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 139 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

Hall m/trapp 16,7 m²

Bad 4,9 m²

Vaskerom 1,4 m²

Soverom 7,5 m², 11,4 m² og 5,9 m²

Bod ca 4 m²

2. etasje

BRA-i: 59 m²

Trapperom 2,9 m²

Stue/kjøkken 42,5 m²

Toalettrom 1,7 m²

Soverom 7,2 m²

Garasje/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1057 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for tomannsboligen. Opparbeidet og beplantet hage.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Årlig festeavgift

Kr 9 922,-

Festetid

Festekontrakten utløper i 2052.

Regulering av festeavgift

Neste reguleringstidspunkt: 2033

Festeavgiften for 2025 faktureres etterskuddsvis i desember 2025. Selger og kjøper må selv ordne med eventuell fordeling av festeavgiften for 2025.

Overføringen av festeretten formaliseres ved signering på et kontraktstillegg til festekontrakten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Dersom ny fester skulle ønske et uforpliktende tilbud om innløsning kan bortfester kontaktes. Merk at eventuell innløsning krever at samtlige sameiere/ seksjoner innløser tomten samlet.

Fester vil motta et tilbud om innløsning til 40 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet + omkostninger.

Festekontrakt datert

12.02.1953.

Forhold om tomtegrense

Vi har vært i kontakt med grunneier som har anmerket at det er benyttet areal utenfor tomtegrensen. Selger har påbegynt prosessen med arealoverføring av areal over tomtegrensen, og vil dekke kostnader knyttet til søknadsprosessen. Det

tas forbehold om at arealoverføring må godkjennes av kommunen. Det må også presisere at denne prosessen er i igangsatt og vil pågå parallelt med salget, og at det er mulig at det ikke er ferdigstilt ved salg, men vil ikke være til hinder for overtakelse/ innflytting.

Det er avtalt at ny festeavgift etter justering er på kr. 19 303,- og blir fordelt slik:

Seksjon 1 (nabohus): 9 381,-

Seksjon 2 (denne enheten): 9 922,-

Beliggenhet

Eidsvågskogen 34 har en flott og barnevennlig beliggenhet med nærhet til det meste. Fra boligen er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp med avganger mot Åsane og Bergen sentrum. Det er under 10 minutters kjøring til Åsane storsenter og ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Her finner du et bredt service- og kulturtilbud med en rekke butikker, spisesteder, vinmonopol, kulturhus, konsertscener etc. For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Coop Extra Eidsvåg som man kan spasere til på ca. 25 minutter.

Fra boligen er det ca. 400 meter til nærmeste barnehage på Eidsvåg og ca. 800 meter til nærmeste barneskole.

For den friluftsglade er det flere flotte turmuligheter i nærheten. Man kan gå fra Eidsvåg og videre opp mot Øyjorden og Sandviksfjellet - hvor det er rikelig med turmuligheter i forskjellige vanskelighetsgrader. Av rekreasjonsmuligheter kan Tømmervågen trekkes frem. Dette er en populær badeplass som ligger i kort gangavstand fra boligen. Ellers er Helleneset friluftsområde i sykkelavstand fra boligen.

Skole og barnehager:

- Kidsa Eidsvåg

- Eidsvågenesets barnehage

- Eidsvåg skole

- Åstveit skole

- Blokkhaugen skole

- Rothaugen skole

- Tertnes videregående skole

- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med metallpanner. Åsetetak av tømmerstokker og suktasbord.

Veggkonstruksjon:

Bygget er oppført i laftet tømmer, som er utvendig og innvendig innkledd.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit gatedør, med isolerglass i trekarmer.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte

trekarmer.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Egen kurs. Lader i garasje

Innhold

Aktiv Eiendomsmeistring v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Eidsvågskogen 34. Dette er en pen del av tomannsbolig med en flott og barnevennlig beliggenhet med nærhet til det meste. Fra boligen er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp med avganger mot Åsane og Bergen sentrum. Det er under 10 minutters kjøring til Åsane storsenter og ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Ellers kan det trekkes frem en herlig terrasse med utgang fra stue og takteking fra 2011.

Velkommen på visning!

Stue / kjøkken:

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med et areal på 42,5 m². Rommet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å innrede med sofagruppe og større spisebord.

Fra stue er det utgang til en herlig terrasse på ca. 25 m². Terrassen er av god størrelse, og kan innredes med flere sittegrupper, beplantning og annet terrassemøblement.

Pent kjøkken med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. De store

vindusflatene gir godt med lysinnslipp, samt rammer inn den flotte utsikten over nærområdet og mot fjorden.

Soverom:

Soverommet i hovedetasjen har et areal på 7,2 m² med plass til standard soveromsinnredning. Det er også innredet med 3 soverom i underetasjen (disse er ikke byggemeldt for varig opphold/soverom) med areal på 7,5 m², 11,4 m² og 5,9 m².

Bad / toalettrom:

Helfliset bad fra 2014 med rør-i-rør system. Badet har elektrisk gulvvarme. Det er innredet med dusjdører, to servanter, møbler og veggmontert wc. Toalettrom fra 2010 med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med wc, servant og servantskap. Stråleovn på vegg over dør.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra 2010, i følge eldre salgsoppgave. Fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling. Mekanisk avtrekk.

Standard

Innvendige overflater:

Parkett, fliser og laminat på gulver.

Tapet, platet og malte vegger.

Platet og malte himlinger.

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 værslitt/

oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmerkonstruksjonen er kun synlig i loft. Det er noe grønske og værslitt ytterkledning.

Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fasaden har behov for vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Kun en liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for kontroll. Det er fuktmerker i sutaksbord.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilkomst for kontroll av hele takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere eldre vindu. Enkelte er trege å åpne.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke ubrennbar plate på gulv under feieluke. Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ubrennbar plate på gulv under feieluke bør monteres.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Mellom grunnmur og innvendig panel er det brukt isopor.

Tiltak: Isopor skal ikke ligge inntil treverk og må fjernes.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er kun

håndløper på vegg på ene siden av trapp.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres.

Innvendig > Innvendige dører: Låskassene på flere dører fungerer ikke.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Skadde låskassene bør skiftes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberør. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige støpejernsrør.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejernsrørene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke sluk eller vannstoppventil tilknyttet varmtvannsberederen.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør monteres vannstoppventil med gulvføler under varmtvannsbereder.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete 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.

Tiltak: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

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

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Malingsavflassing flere steder på utvendig grunnmur.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Grunnmuren har behov for utvendig vedlikehold.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Tomten

var dekket med snø på befaringsdagen.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk i trapp fra parkeringsplassen.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk bør monteres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er ikke rekkverk på alle murene.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det må monteres rekkverk.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Deler av vegg bak vaskemaskin er åpnet opp. Mebran er ikke klemt til sluk.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet må pusses opp for å tilfredsstille krav til tetthet.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

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

- Garasje og oppstillingsplass utenfor garasje. Garasjen fremstår pt. som dels garasje/bod og musikkstudio. Dagens planløsning gir den musikkglade et eget lydisolert musikkrom. Garasjen kan med enkelhet omgjøres til opprinnelig bruk om ønskelig.

- Lader i garasje med egen kurs.

- Det er ikke mottatt byggesaksdokumenter som gjelder garasjen fra kommunen.

Ved hage er det laget en biloppstillingsplass som er i bruk som parkeringsplass av selger, men er ikke godkjent av Bergen kommune for dette formål.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1854255

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon Viser til kontroll av anlegg Eidsvågskogen 34, utført den 11.04.2017, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, samt varmekabler i gulv på badet og i gang i 1 etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 067

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, tilsyn med fyringsanlegget, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 039 337

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 157 347

Formuesverdi sekundær år

2023

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 216, bruksnummer 318, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/216/318/2:

17.02.1953 - Dokumentnr: 500666 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 190

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

- Festetid på 99 år.

- For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren

1. prioritets pant i festeretten samt all på på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, hva enten denne tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle bran det samme i assurancesummene.

- Hvis festeavgiftene for minst 2 år er forfalt, kan grunneieren heve kontrakten.

- Festeren har rett til å overdra sin festerett til parsellen.

- Ved festetidens kontraktmessige utløp har festeren rett til å få fornyet kontrakten på nye 99 år, idet festeavgiften blir å fastsette ved skjønn opptatt på festerens bekostning hvorved der kun tas hensyn til tomtens salgsverdi uten hensyn til festet eller påkostninger på tomten. Ønsker ikke festeren å fornye festet, plikter han innen utløpet av festetiden uten utgift for grunneieren å fjerne all bebyggelse fra tomten og ryddiggjøre denne.

- Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter, avgifter og eventuell verdistigningsskatt, samt bærer alle utgifter som henhører til bruken av tomten, som vedlikehold av vei-, kloakkanlegg og lignende. Eventuelle refusjonskrav vedkommende offentlige veier i strøket, skal også betales av festeren.

Skulle det festede areal forminskes ved ekspropriasjon til utvidelse av vei, nedsettes avgiften forholdsvis. Erstatningen for den avståtte grunn tilfaller grunneieren.

- Mot tilstøtende av grunneieren bortfestede eller solgte parseller, har festeren halv gjerdeplikt, mot vei eller hovedbølet hel gjerdeplikt. Det tillater kun åpne gjerder minst 0.8 meter og mest 1.50 meter høyt, med mindre annerledes omforenes med nabo og tillates av grunneieren.

- Festeren må finne seg i at der av grunneieren eller med hans tillatelse nedlegges vann-, kloakk- og andre ledninger til eller fra andre parseller gjennom den festede parsell mot at terrenget etterpå bringes tilbake i tidligere stand.
- Festeren skal ha rett til ved festetidens utløp å innløse parsellen etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på parsellen etter lovlig skjønn.

Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser::

- På parsellen må ikke uten grunneierens samtykke oppføres annet enn villabygning.
- Uten tillatelse fra grunneieren må der ikke drives noe som helst utvalg fra eiendommen (butikk, kafe, restaurant osv.) og heller ikke industriell bedrift eller

håndverksdrift.

17.02.1953 - Dokumentnr: 500666 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Forbud mot dyrehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:318
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1953 - Dokumentnr: 500666 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 190
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

01.10.1963 - Dokumentnr: 504789 - Skjønn
Refusjonsplikt til kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:318
Gjelder denne registerenheten med flere
- Dokumentet er forsøkt innhentet, men Kartverket kan ikke levere dokumentet.

21.04.1988 - Dokumentnr: 13847 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/253
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men 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.

I byggetegningene er rom i underetasje tegnet inn som "brensel", "vaskerom" og "mat". Vi har ikke mottatt noe søknad om bruksendring av rommene for varig opphold hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette. Det skal likevel påpekes at takstmann har definert rommene som soverom, og at han ikke har gjort noe teknisk bemerkning/begrensning over bruken av rommene.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart datert 18.12.1951.
- Byggeanmeldelse; ferdig innkjøpt fra østlandet, og flyttes for ombygging. Datert 05.02.1952.
- Tegninger datert mars 1952.
- Følgebrev for tegninger datert 03.03.1952.
- Følgebrev for vedlagt tegninger/kart datert 18.03.1952.
- Bygningsrådet godkjenner planene datert 22.03.1952.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er berørt av reguleringsplan som omhandler veier i Eidsvåg. Den er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 50790000

Plannavn: ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG

Ikrafttrådt: 27.10.1961

Dekningsgrad: 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 7890002

Plannavn: ÅSANE. GNR 216 BNR 24,

EIDSVÅGNESET

Ikrafttrådt: 15.03.1977

- Mindre vesentlig reguleringsendring; fjerning av gangvei mot Einelia 20.

Planid: 50790002

Plannavn: ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅG,

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Saksnr: 190001975

Ikrafttrådt: 26.10.1983

- Mindre vesentlig reguleringsendring; utskilling av areal på hovedbruk.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 7890000

Plannavn: ÅSANE. GNR 216 BNR 24,

EIDSVÅGNESET

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1976.

Det regulerte området som er vist på planen er brukt til:

A. Område for boligbebyggelse (inkl. lekearealer og interne fellesanlegg).

B. Trafikkformål.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 216/1252

Bygningsnr: 301274881

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 15.11.2023

Saksnr: 202317066

- Gjelder Einelien 7B

Eiendom: 216/240

Bygningsnr: 139700430, 301064514, 25604253, 139711203-1, 301064503, 25604245, 139711203-2, 139711203-2

Endring: Tilbygg bolig, påbygg bolig

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig, enebolig

Status: Bygning (garasje) godkjent for riving/brenning, igangsettingstillatelse

Dato: 27.05.2022

Saksnr: 202220162, 202208688

- Gjelder Eidsvågskogen 19.

Eiendom: 216/350

Bygningsnr: 139701798-3

Endring: Underbygg (bolig)

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt og garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.04.2022

Saksnr: 202017773

- Gjelder Eidsvågskogen 32.

Eiendom: 216/253

Bygningsnr: 139700619-2

Endring: Tilbygg
Bygningstype Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 09.08.2024
Saksnr: 202415306
- Gjelder Skrenten 8.

Andre opplysninger

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

Legalpant

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

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
109 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
4 000 (Transportgebyr bortfester)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

(valgfritt)

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

115 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 505 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 521 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 523 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 55 000,- for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Oppdragsansvarlig

Nika Nasibi

Eiendomsmegler MNEF / Partner

nika.nasibi@aktiv.no

Tlf: 954 45 791

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

18.03.2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Eidsvågskogen 34, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE

BERGEN kommune

gnr. 216, bnr. 318, snr. 2



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 15943-2306

Referansenummer: GG1797

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2306

Befaringsdato: 17.02.2025

Side: 2 av 22

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonsvikt 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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1953, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for vedlikehold, reparasjoner og oppussing. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken. Takrenner og nedløp av aluminium.

Bygget er oppført i laftet tømmer, som er utvendig og innvendig innkledd.

Åsetak av tømmerstokker og sutaksbord.

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Hvit gatedør, med isolerglass i trekarmner.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Treterrasse på ca 25 m², med utgang fra et stue i 2. etasje.

Betongtrapper og tretrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett, fliser og laminat på gulver.

Tapet, platet og malte vegger.

Platet og malte himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein.

Bod, vaskerom, bad og et soverom ligger under terreng. Det er boret hull i utforet vegg mot grunnmur i soverom.

Malt tretrapp, med parkett i trinn.

Heltre malte trefyllingsdører.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er fra 2010, i følge eldre salgsoppgave.

Fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger er mot bad, betongmur og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Badet er fra 2015, i følge eldre salgsoppgave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 44 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusjdører, to servanter, møbler og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det er boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling.

Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.

Stråleovn på vegg over dør.

Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

194 liters varmtvannsbereider, plassert under trapp.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 14 kurser og overspenningsvern.

Brannvarsler og brannslukkingsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betong, med sementullplater innvendig.

Hagemurer av betong og naturstein.

Belegningsstein, grus og treterrasse rundt bygget.

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

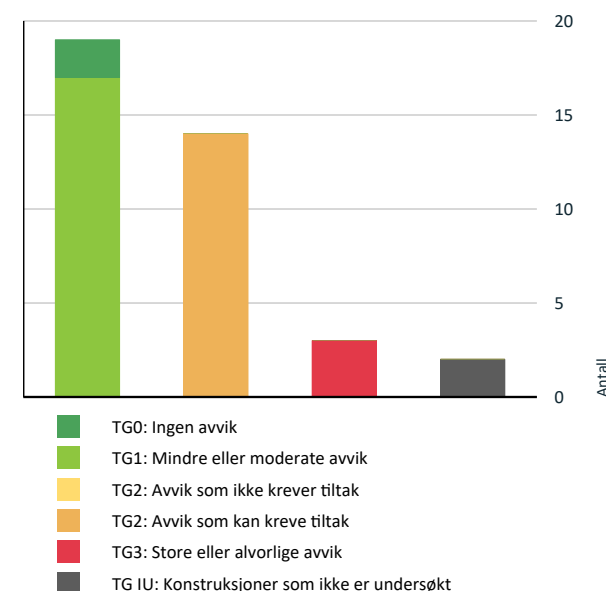
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer etter oppføring.

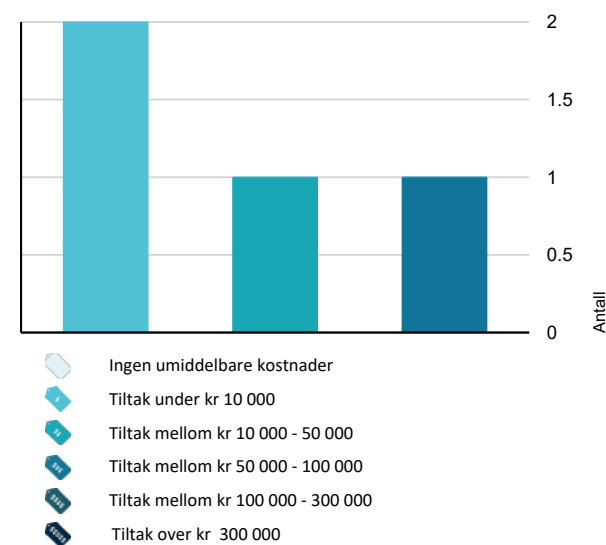
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Antatt byggeår, ihht Infoland

Anvendelse
Boligen er ubebodd.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallpanner.

Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i laftet tømmer, som er utvendig og innvendig innkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmerkonstruksjonen er kun synlig i loft.
Det er noe grønske og værslitt ytterkledding.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fasaden har behov for vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åsetak av tømmerstokker og sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kun en liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for kontroll.
Det er fuktmerker i sutaksbord.

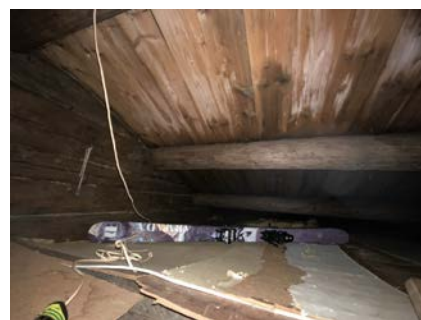
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilkomst for kontroll av hele takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



Treterrasse på ca 25 m², med utgang fra et stue i 2. etasje.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper og tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trapp fra parkeringsplassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Parkett, fliser og laminat på gulver.
Tapet, platet og malte vegger.
Platet og malte himlinger.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere eldre vindu. Enkelte er trege å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 1 Dører

Hvit gatedør, med isolerglass i trekarmner.
Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted. Skorsteinen ble innvendig foret i 2012.

Vurdering av avvik:

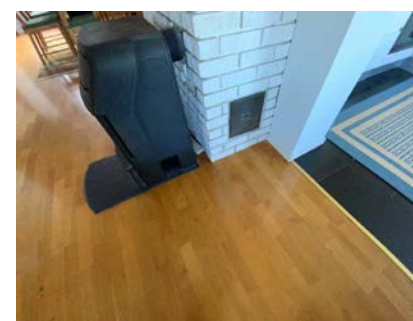
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke ubrennbar plate på gulv under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ubrennbar plate på gulv under feieluke bør monteres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod, vaskerom, bad og et soverom ligger under terreng. Det er boret hull i utforet vegg mot grunnmur i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Mellom grunnmur og innvendig panel er det brukt isopor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor skal ikke ligge inntil treverk og må fjernes.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er kun håndløper på vegg på ene siden av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres.

TG 2 Innvendige dører

Heltre malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Låskassene på flere dører fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadde låskassene bør skiftes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2014, i følge eldre salgsoppgave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 44 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, to servanter, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

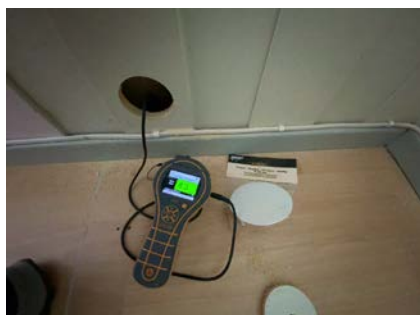
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra 2010, i følge eldre salgsoppgave. Fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Deler av vegg bak vaskemaskin er åpnet opp. Membran er ikke klemt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstillende krav til tetthet.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger er mot bad, betongmur og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv og på vegger, platet og malt himling. Rommet er innredet med wc, servant og servantskap. Stråleovn på vegg over dør. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejernsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

194 liters varmtvannsbereder, plassert under trapp.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk eller vannstoppventil tilknyttet varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres vannstoppventil med gulvføler under varmtvannsbereder.

TG 2 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.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 14 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Det er foretatt diverse el-arbeider i 2010-2013 og i 2017. Dokumentasjon for disse arbeidene er fremvist.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

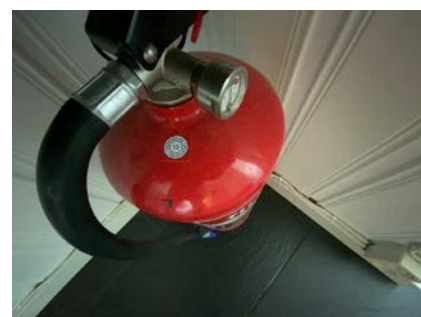
TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannvarslere og brannslukningsapparat i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, med sementullplater innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingsavflassing flere steder på utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmuren har behov for utvendig vedlikehold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Hagemurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke rekkverk på alle murene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Belegningsstein, grus og treterrasse rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Tomten var dekket med snø på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

TG III Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod

	Anvendelse Eget bruk	
	Byggeår 0	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk og lett betong.
Betonggulv mot grunn.
Sperretak tekket med metallpanner.
Vippeport.
Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

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

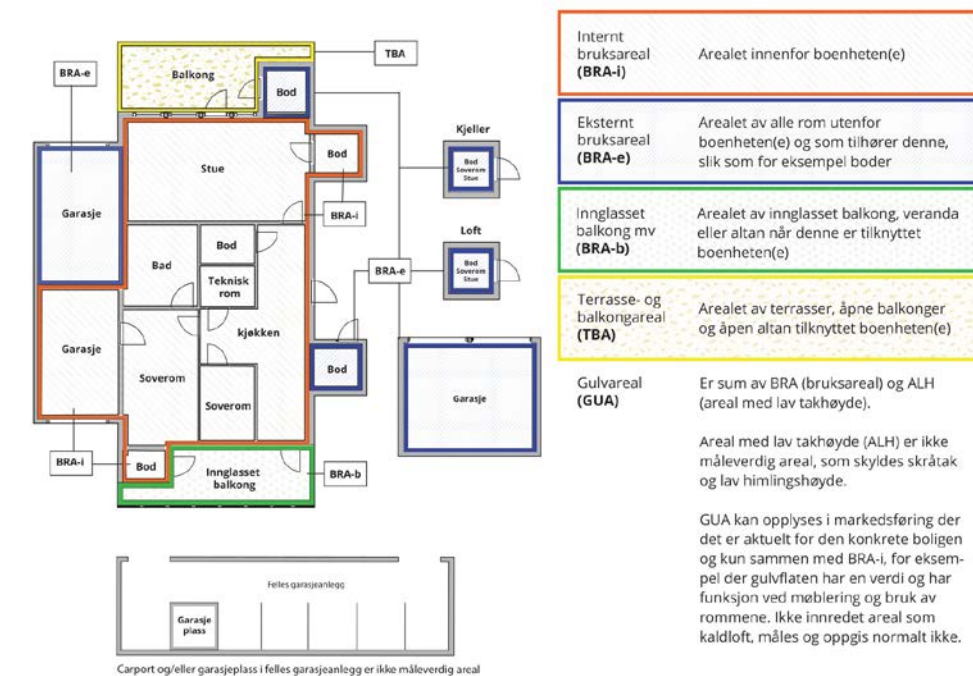
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55			55	
2. etasje	59			59	
SUM	114				
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, 3 soverom, Bod		
2. etasje	Trapperom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Bod		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 16,7 m²

Bad 4,9 m²

Vaskerom 1,4 m²

Soverom 7,5 m², 11,4 m² og 5,9 m²

Bod ca 4 m²

2. etasje:

Trapperom 2,9 m²

Stue/kjøkken 42,5 m²

Toalettrom 1,7 m²

Soverom 7,2 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer etter oppføring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hobbyrom, Bod	

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)
Tomannsbolig	109	5
Garasje/bod	0	25



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Knut-Anders Aase Linda Stafsnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	318		2	1057.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eidsvågskogen 34

Hjemmelshaver

Boet etter Ketil Hartvik Mardal, Eidsvåg Fabrikker AS

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel
130 / 253

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Eidsvåg. Fin utsikt over Eidsvågen mot Åstveit og Våganeset. Kort vei til barneskole, barnehage, buss, butikk, mm.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2016



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG1797>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joakim Stafsnes Mardal	Linda Stafnes
Gateadresse	
Eidsvågskogen 34	
Poststed	Postnr
EIDSVÅG I ÅSANE	5104
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Ketil Hartvik Mardal	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År 2016	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap If	
Polise/avtalnr. 1854255	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JSM, LS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
Egen kurs. Lader i garasje
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: JSM, LS

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1501250039

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1501250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Mardal	f4c8230f71b34a3c59b8b10 4423c91c480933c9f	21.02.2025 19:49:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Stafsnes	1f81ed4c4426dd8941181b47 7b0b701824b83ee5	17.02.2025 20:03:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Eidsvågskogen 34 - Nabolaget Eidsvågskogen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tømmervågen Linje 19	4 min	0.3 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	10.2 km
Bergen Flesland	27 min	

Skoler

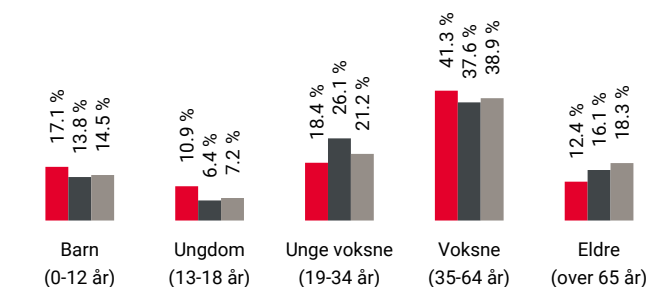
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 220 elever, 15 klasser	11 min	0.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	8 min	5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	10 min	6.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	10 min	6.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min	4.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min	5.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidsvågskogen	616	228
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Kidsa Eidsvåg (1-5 år) 30 barn	6 min	0.4 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min	1.2 km
Ervik barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min	2.3 km


Dagligvare


Coop Extra Eidsvåg Bergen	24 min	
Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	5 min	2.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

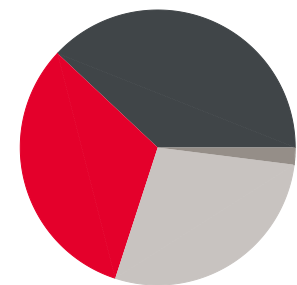
 Støynivået
Lite støynivå 95/100





 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport




-  Eidsvågskogen
Ballspill 5 min  0.4 km
-  Eidsvåg skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 11 min  0.7 km
-  MOVA Eidsvåg 24 min 
-  Sammen Lehmkuhl 6 min 

Boligmasse

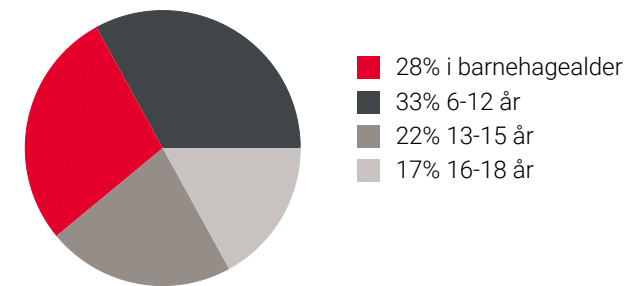


-  32% enebolig
-  38% rekkehus
-  2% blokk
-  28% annet

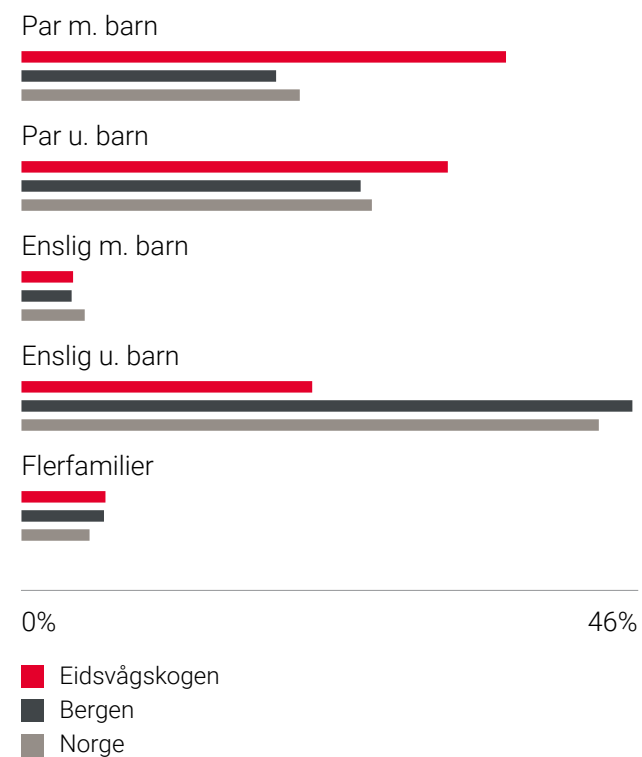
Varer/Tjenester

-  Åsane Storsenter 8 min 
-  Eidsvåg Apotek 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

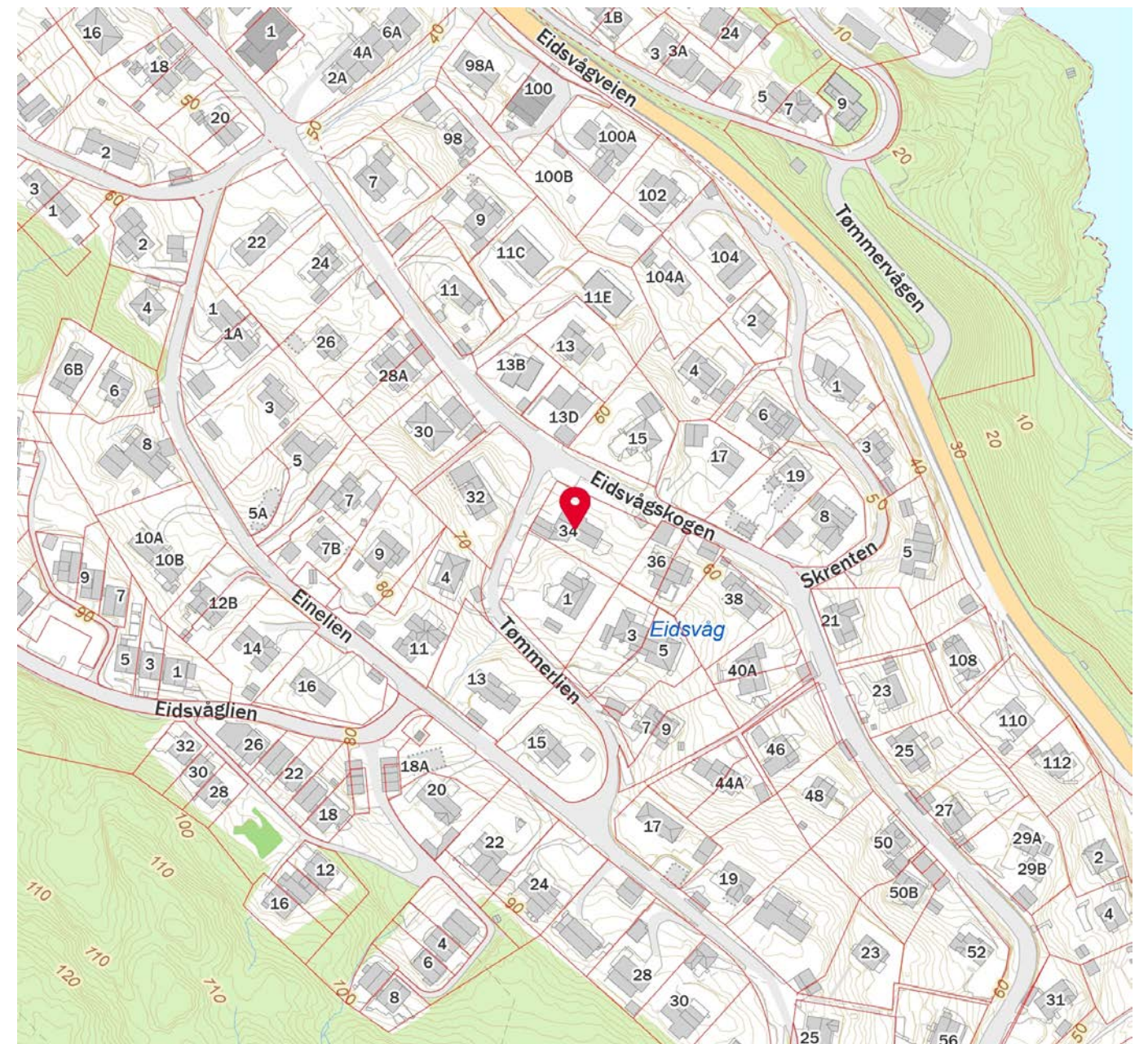
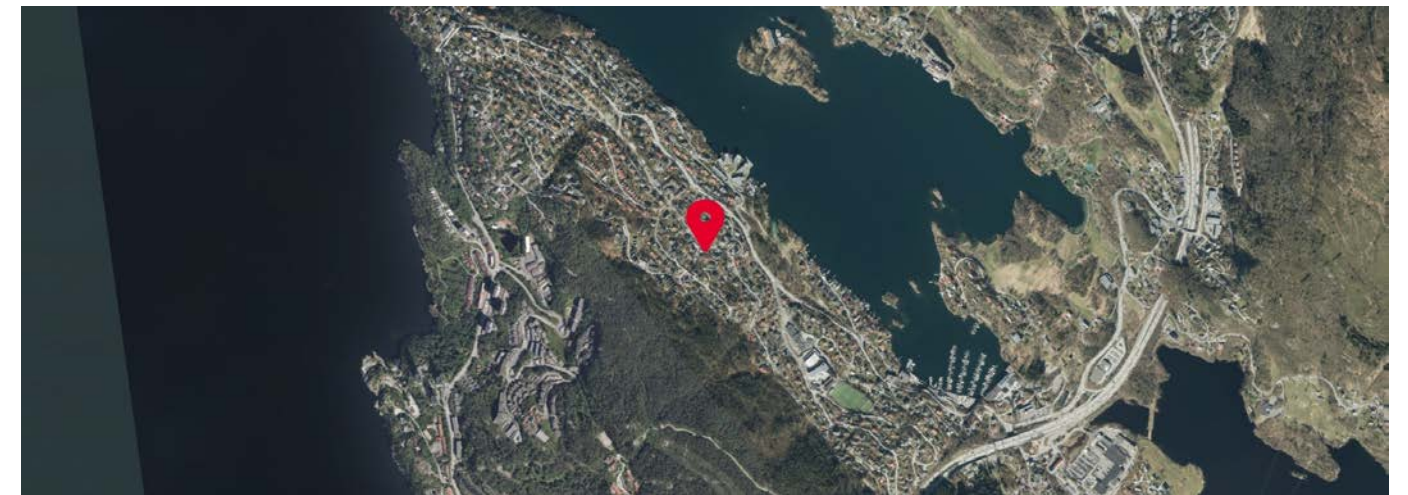


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

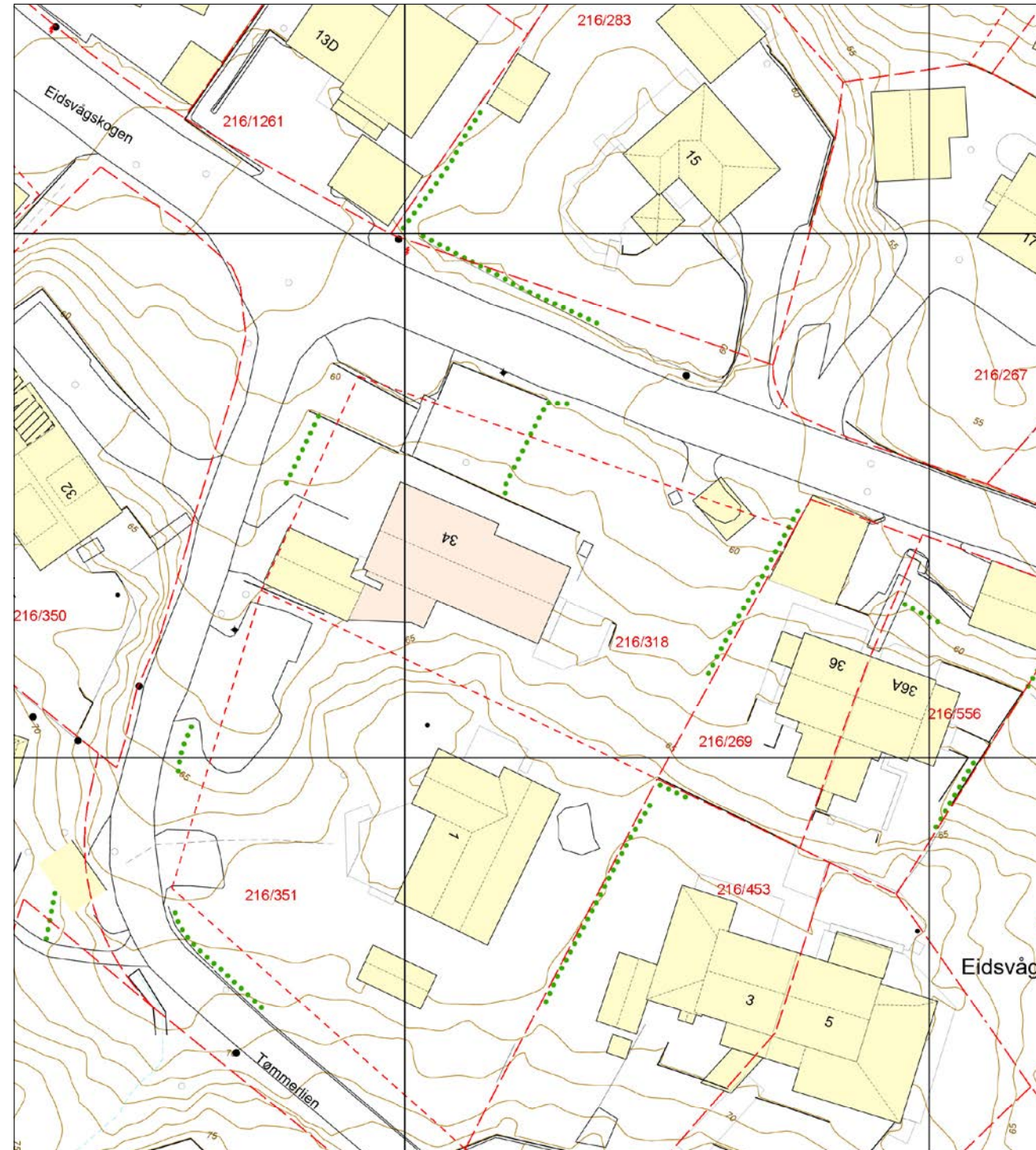




Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/318/0/2
Adresse: Eidsvågskogen 34, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE



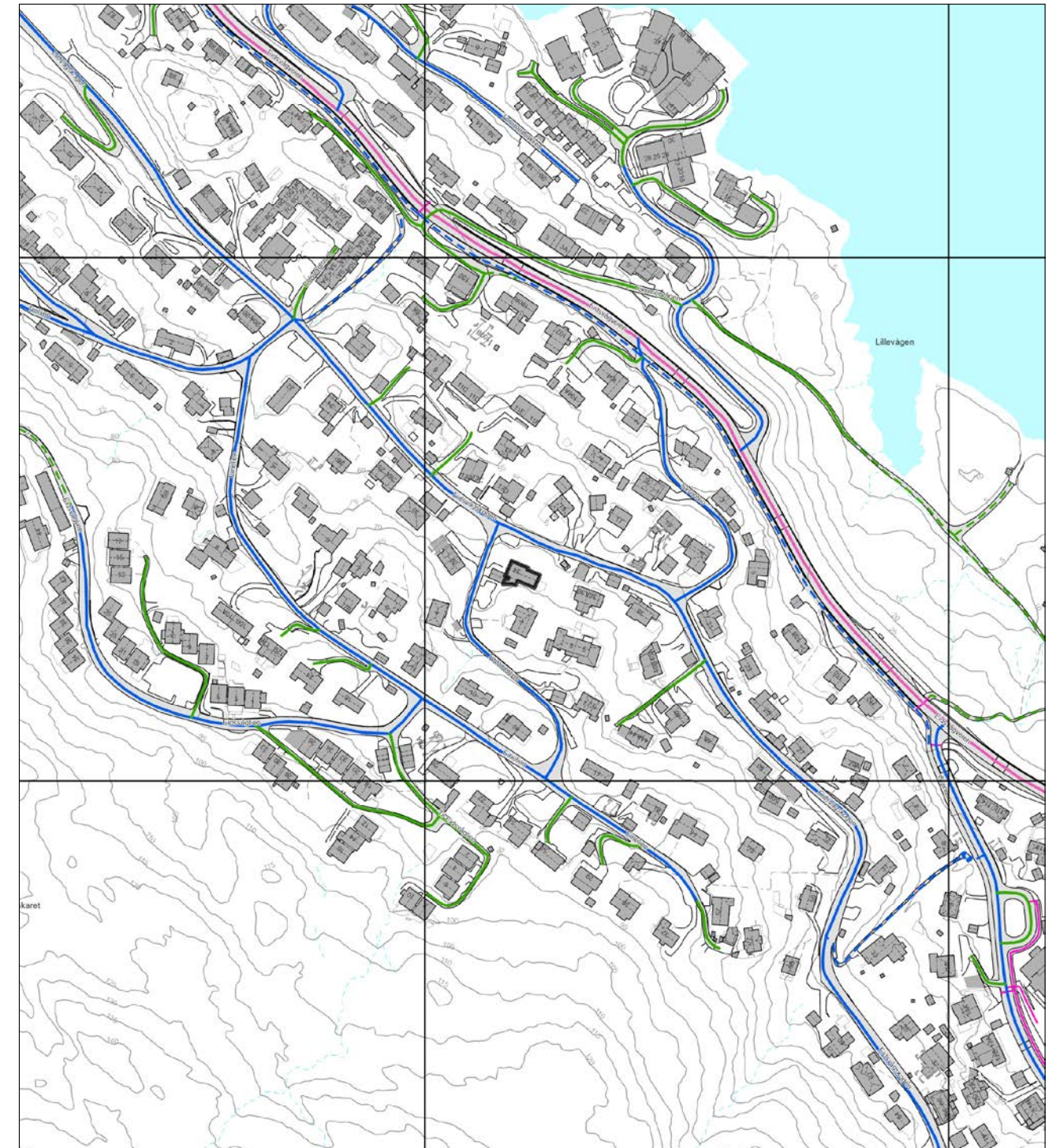
- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning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



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/318/0/2
Adresse: Eidsvågskogen 34, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE



- | | | | |
|---------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ⚡ Europaveg | ⚡ Fylkesveg | ⚡ Privat veg | ⚡ Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| ⚡ Europaveg, tunnel | ⚡ Fylkesveg, tunnel | ⚡ Privat veg, tunnel | ⚡ Gang-/sykkelveg, kommunal |
| ⚡ Riksveg | ⚡ Kommunal veg | ⚡ Gang-/sykkelveg, europaveg | ⚡ Gang-/sykkelveg, privat |
| ⚡ Riksveg, tunnel | ⚡ Kommunal veg, tunnel | ⚡ Gang-/sykkelveg, riksveg | ⚡ Bilferge, fylkesveg |



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 uterangementer 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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eidsvågskogen 34
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre