



aktiv.

Hammarslandgrenda 43, 5252 SØREIDGREND

**Strøken enebolig på Søreide | Flott utsikt og gode solforhold|
Godkjent utleiedel med gunstige leieinntekter**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 200 000,-
Omkostn.: Kr 281 390,-
Total ink omk.: Kr 11 481 390,-
Selger: Carol Bruce
Rolf Peder Bruce

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 322/365 kvm
Tomtstr.: 911.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1503250210

Strøken enebolig på Søreide | Flott utsikt og gode solforhold| Godkjent utleiedel

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Hammerslandgrenda 43!

Innbydende enebolig på hele 322 m² fordelt over to etasjer. Her får du en lys og gjennomført bolig med fem soverom (ett ikke godkjent), tre bad, WC, to stuer, tv stue, to kjøkken, kontor og godt med bodareal. Her bor du skjermet og trygt, uten gjennomgangstrafikk, i et nabolag som er godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker rolige omgivelser med nærhet til alt en trenger i en travel hverdag.

Kort om eiendommen:

- Hybelleilighet (dagens leieinntekter på 14 000kr)
- Mulighet for båtplass
- Solrik hage og altan
- Fem soverom (ett ikke godkjent)
- Kort avstand til alt du trenger i hverdagen
- Egen garasje med elbillader
- Flotte turmuligheter!
- Tre bad

Velkommen på visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 322 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 365 m²

TBA: 74 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² Hoveddel: Entre/gang: 23,1m², Tv stue: 23,6m², Omklæringsrom: 5,7m², Innvendig bod 1: 2,7m², Matbod: 2m², Kontor: 10,6m², Bod under trapp: 0,9m², Bad: 7,8m²

Hybel: Stue: 17,1m², Kjøkken: 11,3m², Entre/gang: 10,2m², Bad: 6,1m², Soverom 1: 11,2m², Bod: 8,3m²

2. etasje

BRA-i: 167 m² Gang med trapp: 20,1m², WC: 1,8m², Soverom 1: 11,6m², Soverom 2: 7,1m², Soverom 3: 10,4m², Soverom 4: 13,9m², Bad: 9,6m², Stue: 51,6m², Kjøkken: 35,9m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

74 m² Altan

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

911.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, altan, trapper, garasje, parkeringsplass og diverse beplantning.

Beliggenhet

Hammarslandgrenda 43 har en attraktiv, solrik og svært barnevennlig beliggenhet i en rolig blindvei i et veletablert boligområde på Hammarsland, like ved Søreide. Her bor du skjermet og trygt, uten gjennomgangstrafikk, i et nabolag som er godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker rolige omgivelser med nærhet til alt en trenger i en travel hverdag.

Boligen har kort avstand til barnehager, skole, lekeplass og lokal fotballbane, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk for barnefamilier. Dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Extra og Meny ligger kun få minutter unna med bil, og Søreide sentrum dekker de fleste daglige behov. Fanatorget tilbyr ytterligere servicetilbud som apotek, frisør og restauranter, mens Lagunen Storsenter og Oasen Senter, ca. 12 minutters kjøretur unna, gir et svært bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, inkludert vinmonopol, treningssentre og kollektivterminal for buss og bybane.

Området har gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Hammarsland, ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger på linje 52 mot Lagunen via blant annet Sandsli og Søreide. Det er enkel adkomst til Kokstad, Sandsli, Flesland og Fyllingsdalen, og Bergen sentrum nås på ca. 12–20 minutter med bil. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med populære turområder som Storrinden og Knappenfjellet like i nærheten. For den aktive finnes det også gode treningsfasiliteter, samt kort vei til sjø, marina og fine bade- og rekreasjonsområder.

For båt- og sjøentusiaster er det kort vei til marina og Bergen Marine AS, med enkel tilgang til Grimstadfjorden og Nordåsvannet, som byr på flotte badesteder og rekreasjonsmuligheter.

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og barnevennlige omgivelser med nærhet til natur, servicetilbud og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Søreide skole (1-7 kl.)
- Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- Rå skole (8-10 kl.)
- Ytrebygda skole (8-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Fyllingsdalen videregående skole

Barnehager:

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

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt fundament på ukjente masser. Grunnmur er oppført i leca/murkonstruksjon og yttervegger i bindingsverk av tre fra byggeår med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av trepanel og yttertak av glasert takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygging av nytt bad og vaskerom

Arbeid utført av: Vest Mur & Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja, ble oppgradert i forbindelse med bygging av nytt bad og vaskerom

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

Svar: Ja, takteking av hus og garasje (Nytt tak av BergenAir AS i 2014, fakt 5015, beløp 450.000)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker kjøkken

Arbeid utført av: Bravida

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

Svar: Ja, kontroll og arbeidet i leiligheten (bad) og nytt kjøkken i huset

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, DEFA installert i 2020

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: utvendig takteking av hus og garasje

Arbeid utført av: Bergen Air AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja, leilighet på 65 kvm leies ut idag til kr 14.000/måned

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene

Svar: 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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi er kjent med at for noen år siden var det noen løse planer om å bygge ut deler av jordet/skogen ovenfor huset. Vi er ikke kjent med hva status på disse planene er.

Innhold

Innbydende enebolig på hele 322 m² fordelt over to etasjer. Her får du en lys og gjennomført bolig med fem soverom (ett ikke godkjent), tre bad, WC, to stuer, tv stue, to kjøkken, kontor som enkelt kan brukes som kontor/soverom og godt med bodareal.

Innvendig møter du lyse overflater, stilfull parkett og laminat, samt fliser på bad og i entré. Kjøkkenet i andre etasje er levert av Drømmekjøkken og utstyrt med underlimt vask med Quooker blandebatteri og system, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin med lekkasjesikring, stekeovn, kombiovn, to kombiskap og venskap. Kjøkkenet i hybelleiligheten er innredet med slette fronter og benkeplate av heltre, samt utstyrt med nedfelt vask, platetopp, stekeovn med komfyrvakt, ventilator med avtrekk ut, kjøleskap, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin med lekkasjesikring.

Boligen har naturlig ventilasjon, varmepumpe og peisinnsats i stue, elektriske varmekabler på alle bad, kjøkken (hoveddel) og entré som gir et komfortabelt inneklima året rundt.

Utvendig kan du nyte flere flotte uteplasser: En solrik og skjermet altan på 74 m² som

strekker seg rundt store deler av boligen, samt en pent opparbeidet hage. Stor og god garasje med elbillader.

Tekniske installasjoner:

- Sikringskap i begge etasjer med automatsikringer
- Rør i rør (plast) og Kobberrør till vannforsyning
- Varmtvannsberedere på 200 liter fra 2010
- Varmtvannsberedere på 110 liter fra 2021

Standard

Innvendige overflater:

1.etasje hoveddel:

Gulv: Det er benyttet fliser og laminat.

Vegger: Det er malt trepanel og slette overflater.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater

1.etasje hybel:

Gulv: Det er benyttet laminat. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malt trepanel, malte og slette flater. Det er baderomsplater på bad.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater.

2.etasje:

Gulv: Det er benyttet parkett og laminat. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malt trepanel og slette overflater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater

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, ingen TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Grunn og funamenter:

Det er registrert svelling i laminat flere steder i 1.etasje.

- Tak > Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Det er påvist malingsavskalling og manglende vedlikehold av vindskier. Det er påvist at utkast fra nedløp under altan medfører kortere levetid og økt utskiftningsintervall på støtter.

- Loft > Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist svertesopp på undertak som tyder på manglende ventilasjon. Det er registrert fuktmerker i området rundt takgjennomføring. Dobbeletting/sekundær tetting mot undertekking

mangler eller fremstår utilstrekkelig.

- Balkonger, verandaer og lignende:

Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 97 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17

- Våtrom > Bad 2.etasje > Overflate vegger og himling:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom > Bad 2.etasje > Overflate gulv:

Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall.

- Våtrom > Bad 2.etasje > Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

- Våtrom > Bad 1.etasje > Overflate vegger og himling:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom > Bad 1.etasje > Overflate gulv:

Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Avviket er imidlertid lite. Det er påvist bom i flis. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom > Bad 1.etasje > Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er ikke påvist mansjett/membran ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

- Kjøkken > Hybel:

Det er påvist malingsavskalling i front over platetopp og skader i bunnplater ved vask og varmtvannsbereder.

- VVS > WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Det er påvist rust på stoppekraner ved inntak og redusjonsventil. Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden.

- VVS > Varmtvannsbereder:

Det er påvist svelling og skader i bunnplate ved varmtvannsbereder i hybel.

- VVS > Ventilasjon:

Det er ikke registrert ventiler/tilluft utover åpningsvindu i alle rom for varig opphold.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver informerer om:

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2022.
- Badene i hoveddel ble pusset opp 2013.
- Vinduer er byttet i nyere tid. Se nærmere for punkt om vinduer.
- Badet i utleiedel er pusset opp i 2025.

Parkering

Bilen parkeres tørt og trygt i garasjen med elbillader.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21709244

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og peisinnsats i stue, elektriske varmekabler på alle bad, kjøkken (hoveddel) og entré som gir et komfortabelt inneklima året rundt.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 200 000

Kommunale avgifter

Kr 32 650

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 14 284

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 497 911

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 9 991 644

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet via Skatteetaten.no

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 101 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:

4601/33/101:

25.11.1980 - Dokumentnr: 29500 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

25.11.1980 - Dokumentnr: 29500 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

13.10.1980 - Dokumentnr: 25170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:33 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 809953 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:33 Bnr:101

11.05.1981 - Dokumentnr: 10504 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:33 Bnr:3
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Nybygg" datert. 13.11.1982.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse:

Rom i første etasje som på tegninger er "Hobby/trim" er idag brukt som soverom. Rom som på tegninger er avsatt til gang og tre boder er idag gjort til gang og kjøkken. Rom som på tegninger er gang og disponibelt/vaskerom er idag gjort om til bod og et bad. WC er også utvidet og gjort om til bad.

Rom i andre etasje som på tegninger er "allrom" er idag brukt som soverom. Kjøkkenet er utvidet, vegg som var mellom kjøkken og spisestue er revet og det er satt opp dør til gangen, det var også tidligere vaskerom i en del av kjøkkenet som idag er fjernet.

Godkjente tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1982.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- YTREBYGDA. GNR 32 BNR 1 OG 3, HAMMERSLAND

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 99,1%

- YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL., DOLVIK - HOPE, MARINA OG BOLIGOMRÅDE

Plantype: Områderegulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 0,9%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

- Boligbebyggelse - 0,9%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

- Utforming - 0,9%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg (Nåværende) - Øvrig byggesone - 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Forhold som skal avklares og belyses - 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- YTREBYGDA. GNR 33 BNR 1, 3 MFL., HAMMERSLAND

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 33/146 - Enebolig - Tilbygg - Igangsettingstillatelse - 28.06.2015

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

280 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

281 390 (Omkostninger totalt)

298 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

301 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 481 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 498 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 501 090 (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 281 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026





Hammarslandgrenda 43 2. Etg







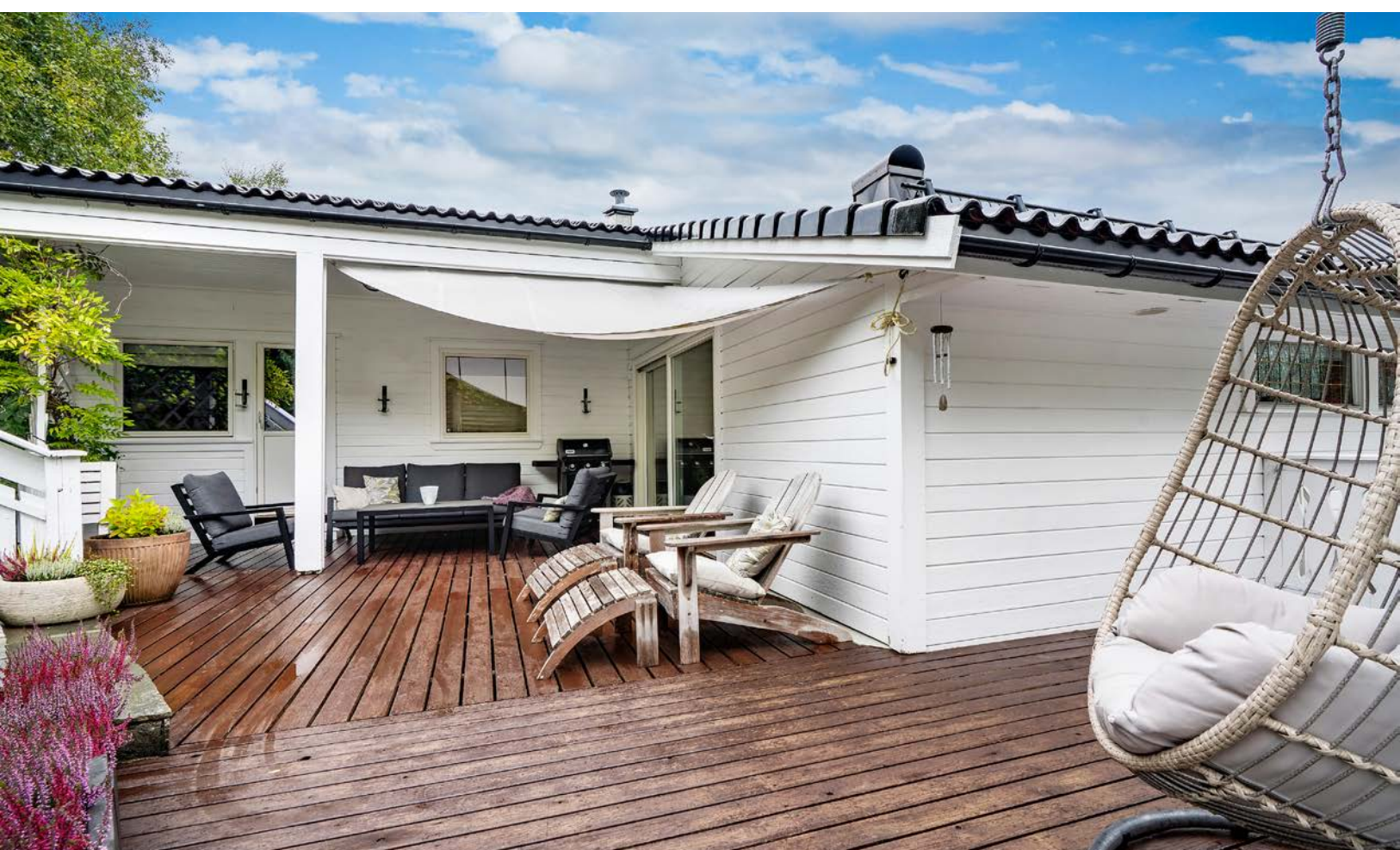








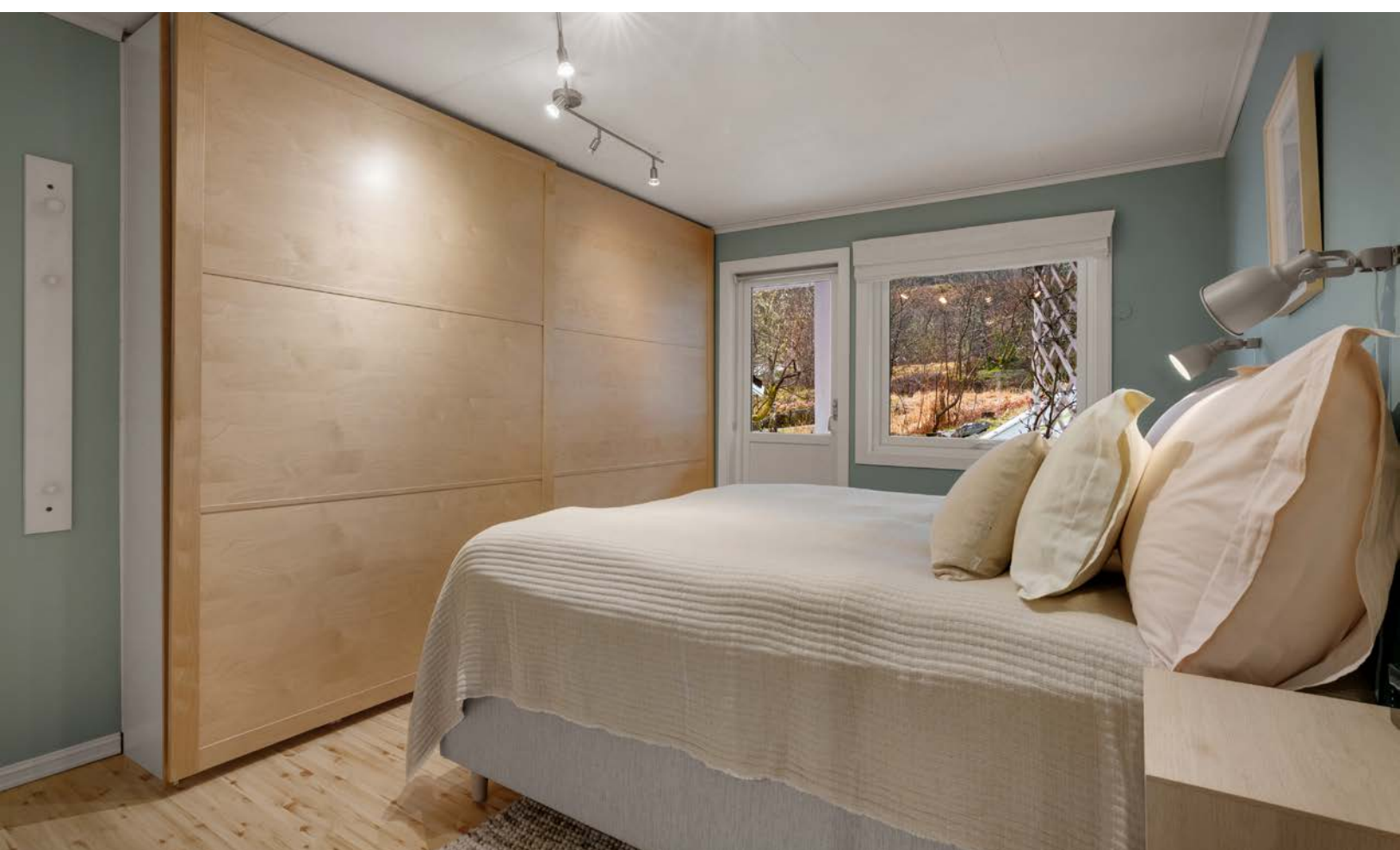


























Hammarslandgrenda 43 1. Etg































Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED HYBEL/SOKKELLEILIGHET

Hammarslandgrenda 43, 5252 Søreidgrend

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

2	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 101
Hjemmelshaver:	Carol Ann Bruce og Rolf Peder Bruce
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	912 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1980/81

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 16.09.2025**Forutsetninger:** Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.**Oppdragsgiver:** Carol Ann Bruce**Tilstede under befaringen:** Carol Ann Bruce**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS3**OM TOMTEN:**

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, altan, trapper, garasje, parkeringsplass og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt fundament på ukjente masser. Grunnmur er oppført i leca/murkonstruksjon og yttervegger i bindingsverk av tre fra byggeår med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av trepanel og yttertak av glasert takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Søreidgrend (Ytrebygda), med ingen gjennomgangstrafikk og korte avstander til daglige servicetilbud. Området er barnevennlig med gang- og sykkelveier, lekeplasser og grøntområder i nærmiljøet.

Takstobjekt: Enebolig med hybel og garasje.**Oppvarming:**

Det er elektriske varmekabler på alle bad, kjøkken (hoveddel) og entre/gang.

Det er peisinnsats og varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ei. Anlegg: Sikringsskapet på soverom i 1.etasje (hybel) og på kjøkken i 2 etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).**VVS:** Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberør til vannforsyning. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).**Pipe/ildsted:** Elementpipe med peisinnsats.

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

DOKUMENTKONTROLL:

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.etasje:**

Gulv: Det er benyttet parkett og laminat. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malt trepanel og slette overflater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater.

1.etasje hoveddel:

Gulv: Det er benyttet fliser og laminat.

Vegger: Det er malt trepanel og slette overflater.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater.

1.etasje hybel:

Gulv: Det er benyttet laminat. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malt trepanel, malte og slette flater. Det er baderomsplater på bad.

Himling: Det er malt trepanel og slette overflater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**WC/toalettrom:**

Inneholder: Vask og frittstående toalett med naturlig ventilasjon.

Gulv: Det er benyttet laminat.

Vegger: Det er malte og slette flater.

Himling: Det er malte plater.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2022.
- Badene i hoveddel ble pusset opp 2013.
- Vinduer er byttet i nyere tid. Se nærmere for punkt om vinduer.
- Badet i utleiedel er pusset opp i 2025.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	155			
2. etasje	167			74
SUM BYGNING	322			74
SUM BRA	322			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		43		
SUM BYGNING		43		
SUM BRA	43			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

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

1.etasje hoveddel: 86m²

Entre/gang: 23,1m²

Tv stue: 23,6m²

Omkledningsrom: 5,7m²

Innvendig bod 1: 2,7m²

Matbod: 2m²

Kontor: 10,6m²

Bod under trapp: 0,9m²

Bad: 7,8m²

1.etasje hybel: 69m²

Stue: 17,1m²

Kjøkken: 11,3m²

Entre/gang: 10,2m²

Bad: 6,1m²

Soverom 1: 11,2m²

Bod: 8,3m²

2.etasje: 167m²

Gang med trapp: 20,1m²

WC: 1,8m²

Soverom 1: 11,6m²

Soverom 2: 7,1m²

Soverom 3: 10,4m²

Soverom 4: 13,9m²

Bad: 9,6m²

Stue: 51,6m²

Kjøkken: 35,9m²

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

BRA-e:

Garasje: 43m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

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

GARASJE / UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

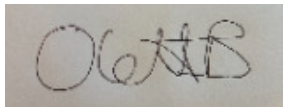
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

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

12/01/2026



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur av leca/murkonstruksjoner.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Boligen er oppført uten rom under terreng, og har dermed ikke kjeller eller underetasjer med konstruksjoner mot terreng. Dette innebærer at det ikke foreligger risiko for fuktinntrenging gjennom terrengberørende vegger. Dreneringsforhold rundt "rom under terreng" vurderes derfor som ikke relevant for denne bygningen, og det er ikke observert tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader: Det er registrert svelling i laminat flere steder i 1.etasje. Dette kan tyde på manglende dampsperre under laminat og dermed fuktvandring i betongsåle (fuktoppsug via kapillærer i betongen) som anses som normalt av denne alder og typen. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å forhindre større skader og vurdere riktig tiltak.

TG2 vurderes med bakgrunn i påvist svelling i laminat.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2019, 2021 og 2023 i 2.etasje.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i 1.etasje hoveddel.

Det er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986, 1990 og 2021 i 1.etasje (hybel).

Dører:

Det er fabrikk malt terrassedør med glassfelt av 2-lags isolerglass fra 2021.

Det er fabrikk malt altanskyvedør med glassfelt av 2-lags isolerglass fra 2022.

Det er ytterdør av tre, fra byggeår.

Det er malt ytterdør av tre på bad i etasje, ukjent alder.

Det er malt ytterdør av tre med glassfelt, i gang i hybel, ukjent alder.

Det er ytterdør av tre i bod i hybel.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal slitasje i henhold til alder.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: Det må påregnes normalt vedlikehold.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon av W-takstoler.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket er tekket med glasert takstein.

Hjemmelshaver informerer om at takrenner og nedløp, yttertekking, undertakspapp og lekter ble byttet i 2014.

Det er takrenner og nedløp av aluminium.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merknader: Det er påvist malingsavskalling og manglende vedlikehold av vindskier. Anbefaler lokale utbedringer/utskiftninger.

Det er påvist at utkast fra nedløp under altan medfører kortere levetid og økt utskiftningsintervall på støtter. Anbefaler utbedring av nedløp/utkast og lokale utbedringer av støtte.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kaldloft med loftsluke på soverom i 2. etasje.

Merknader: Det er påvist svertesopp på undertak som tyder på manglende ventilasjon.

Det er registrert fuktmerker i området rundt takgjennomføring. Dobbeltetting/sekundær tetting mot undertekking mangler eller fremstår utilstrekkelig.

Det anbefales å utbedre ventilasjon og luftsirkulasjon, samt å etablere korrekt dobbeltetting rundt takgjennomføringer for å forhindre større skader.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon og fuktmerker.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er altan med tilkomst fra stue og soverom på ca 74m².

Normalt vedlikehold må påregnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 97 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

7. Våtrom**7.1 Bad 2.etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:

2 stk innedning med nedsenket servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver informerer om at bad ble pusset opp i 2013.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,1%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med malte og slette flater på vegg/tak og elektrisk vifte, inneholder:

Dusjkabinett, innredning med nedsenket servant, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med sokkelflis og varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Avviket er imidlertid lite, og fallforholdene er nesten i tråd med kravet. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet.

Det er påvist bom i flis. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2013.

Ikke boret pga tilliggende konstruksjon.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid utført fuktsøk, uten å påvise unormale verdier.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask. Synlig inn i konstruksjonen. Dette medfører risiko for fukt i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

7.3 Bad 1.etasje - hybel**TG 0** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med baderomsplater på vegger, malt innvendig tak og elektrisk vifte, inneholder:
Dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, servant med nedfelt servant og frittstående toalett.

Merknader:**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med sokkelflis og varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Hjemmelshaver informerer om at varmekabler ikke ble utskiftet ved oppussing av badet.

Merknader:**TG 0** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking i garderobe. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 11,3%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, fremvist dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er kjøkken fra Drømmekjøkkenet som har profilerte fronter og benkeplate av stein.

Inneholder:

Underlimt vask med Quooker blandebatteri og system, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin med lekkasjesikring(waterguard), stekeovn, kombiovn, 2stk kombiskap og vinskap.

Normal slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

8.2 Kjøkken - Hybel

TG 2 8.2 Kjøkken - Hybel

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er kjøkken med slette fronter og benkeplate av heltre.

Inneholder:

Nedfelt vask, platetopp, stekeovn med komfyrvakt, ventilator med avtrekk ut, kjøleskap, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin med lekkasjesikring (waterguard).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader: Det er påvist malingsavskalling i front over platetopp og skader i bunnplater ved vask og varmtvannsbereder. Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Hovedstoppekran er plassert i skap i stue i hybel.

Merknader: Det er påvist rust på stoppekraner ved inntak og redusjonsventil. Anbefaler utskiftning for å forhindre drypplekkasjer og funksjonssvikt.

Kobberør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales utskiftning og kontroll av rørlegger for å forhindre drypplekkasjer og funksjonssvikt.

Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner på kobberør.

TG1 vurderes på rør i rør system.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder under trapp i 1.etasje (hoveddel) på 200 liter, fra 2010.
Det er varmtvannsbereder på kjøkken i hybel på 110 liter fra 2021.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB i hoveddel er i slutten av sin forventede levetid.

Merknader: Det er påvist svelling og skader i bunnplate ved varmtvannsbereder i hybel. Anbefaler å montere lekkasjesikring og tilfredsstillende understøtting.

TG1 vurderes på varmtvannsbereder i hybel.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner i forbindelse med varmtvannsbereder i hoveddel.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon med avtrekk fra ventilator og elektriske vifter. Det er tilluft via ventiler i noen rom.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Det er ikke registrert ventiler/tilluft utover åpningsvindu i alle rom for varig opphold, som kravet tilsier. Det anbefaler å installere ventiler i rom som ikke har det.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende tilluft i rom for varig opphold.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent årstall

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på soverom i hybel og i sikringsskap som er plassert på kjøkken (hoveddel).

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bravida) fra 2025 i forbindelse med arbeid i forbindelse med oppussing av bad i utleiedel:

Remontering av avtrekksvifte, taklampe, lys for speil samt stikk til vaskemaskin. Klamret kabel til vaskemaskin

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bravida) fra 2022 i forbindelse med arbeid i forbindelse med nytt sikringsskap og oppussing av kjøkken.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Vest mur og Bygg AS) fra 2013 i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er brannslukningsapparat fra 2025 og tilfredsstillende antall brannvarslere.

Det mangler håndlist i innvendig trapp. For å oppfylle dagens krav og å forhindre fall og ulykker må disse avvikene utbedres.

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen utover tegninger fra byggeår eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Størrelsen på vindu på soverom i hybel er ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav. Det er en risiko for pålegg ved tilsyn/bruksendring.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i påvist svelling i laminat.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon og fuktmerker.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.
8.2	Kjøkken - Hybel Kjøkken - Hybel
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner på kobberør.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner i forbindelse med varmtvannsbereder i hoveddel.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende tilluft i rom for varig opphold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250210	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rolf Peder Bruce	Carol Bruce
Gateadresse	
Hammarslandgrenda 43	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5252
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21709244

Document reference: 1503250210

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygging av nytt bad og vaskerom
Arbeid utført av	Vest Mur & Bygg AS

Filer

[upstairsBR_and_downtairsWR.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ble oppgradert i forbindelse med bygging av nytt bad og vaskerom
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse	Taktekking av hus og garasje (Nytt tak av BergenAir AS i 2014, fakt 5015, beløp 450.000)
-------------	--

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	elektriker kjøkken
Arbeid utført av	Bravida

Filer

[Faktura 3618.pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll\].pdf](#)

[Sjekkliste - Nexans varmekabler.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 72182281267 \[Hammerslandgrenda 43 Ombygging nytt kjøkken\].pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse kontroll og arbeidet i leiligheten (bad) og nytt kjøkken i huset

Filer

[Sluttkontroll 18280.pdf](#)

[Samsvar -Ordre-18280.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 72182281267 \[Hammerslandgrenda 43 Ombygging nytt kjøkken\].pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse DEFA installert i 2020

14 Kjenner du til om ufraglærte 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 Ja, kun av faglært

Beskrivelse utvendig takteking av hus og garasje

Arbeid utført av Bergen Air AS

Filer

[Roofing_Invoice.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse leilighet på 65 kvm leies ut idag til kr 14.000/måned

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse godkjent

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

Beskrivelse Vi er kjent med at for noen år siden var det noen løse planer om å bygge ut deler av jordet/skogen ovenfor huset. Vi er ikke kjent med hva status på disse planene er.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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: 1503250210

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250210

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Bruce	af605de3241ad8f588f72c 58ceef6116e1820c61	24.06.2025 17:43:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
carol Bruce	9fcf073ed81d2772ea418d d2f79f185ad37a6418	24.06.2025 17:40:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250210

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

Nabolagsprofil

Hammarstrandgrenda 43 - Nabolaget Grimstad - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hammersland Linje 52	6 min 0.5 km
Kokstad Linje 1	7 min 3.5 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.8 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 511 elever, 28 klasser	4 min 1.9 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	8 min 3.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	10 min 6.4 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	12 min 6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 5.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

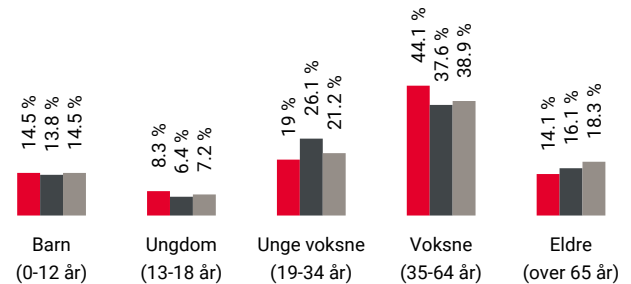
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søreidtunet barnehage (1-5 år) 115 barn	19 min 1.6 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	19 min 1.7 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Søreide PostNord	17 min 1.5 km
Coop Extra Søreide Post i butikk	18 min 1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



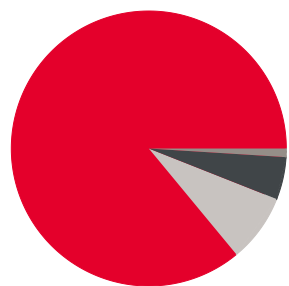
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

⚽ Søreide skole	18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km
⚽ Karlslia sameie Balløkke	5 min 🚗
Ballspill	2.8 km
🚴 Aktiv365 Xpress Søreide	5 min 🚗
🚴 MOVA Fanatorget	6 min 🚗

Boligmasse



86% enebolig
5% rekkehus
1% blokk
8% annet

«Folkene er hyggelige. Fine turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fanatorget

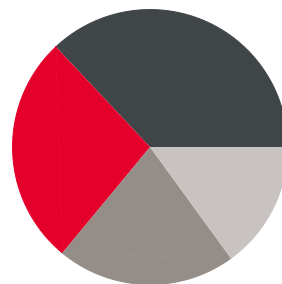
6 min 🚗



Boots apotek Sandsli

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



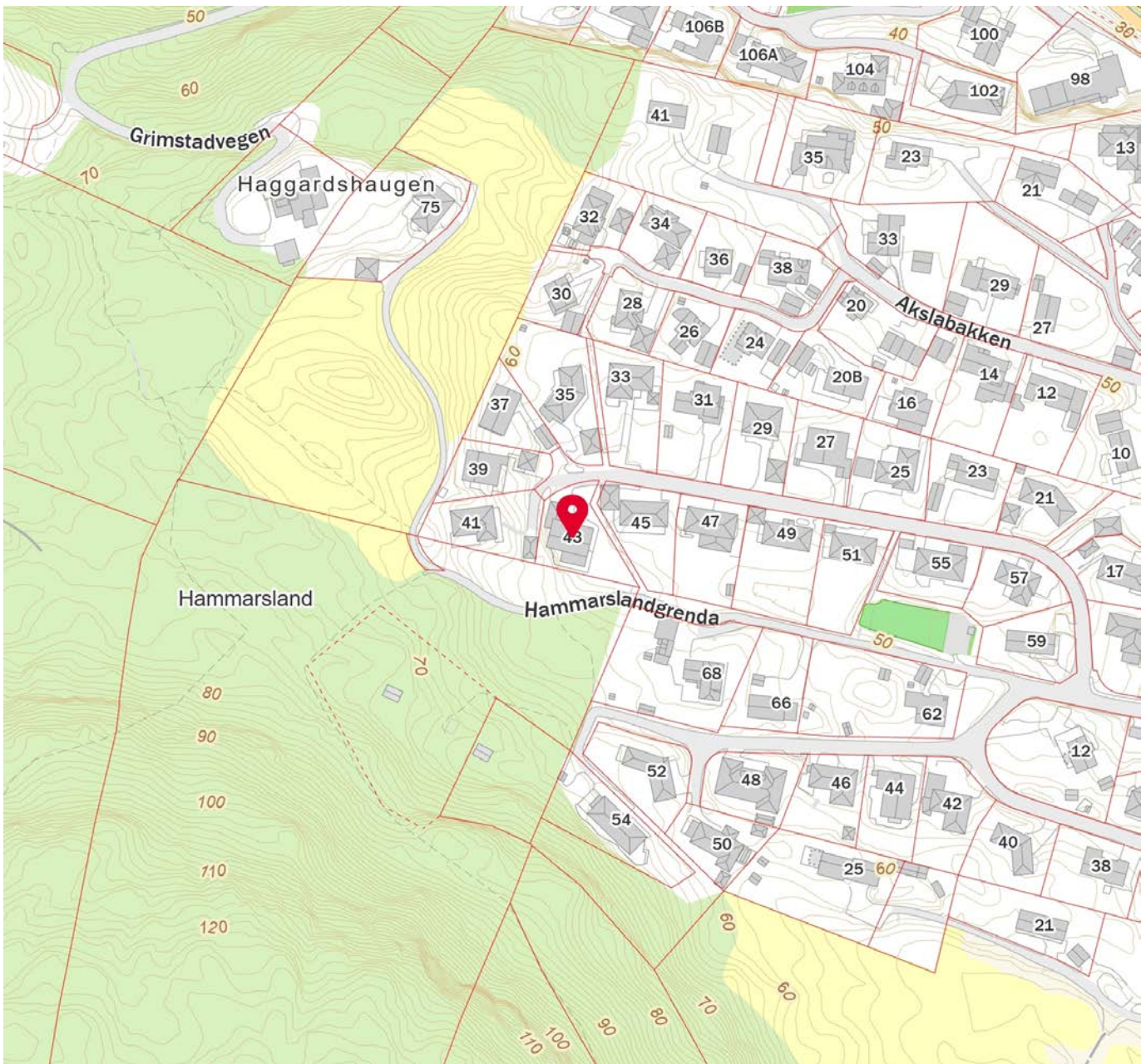
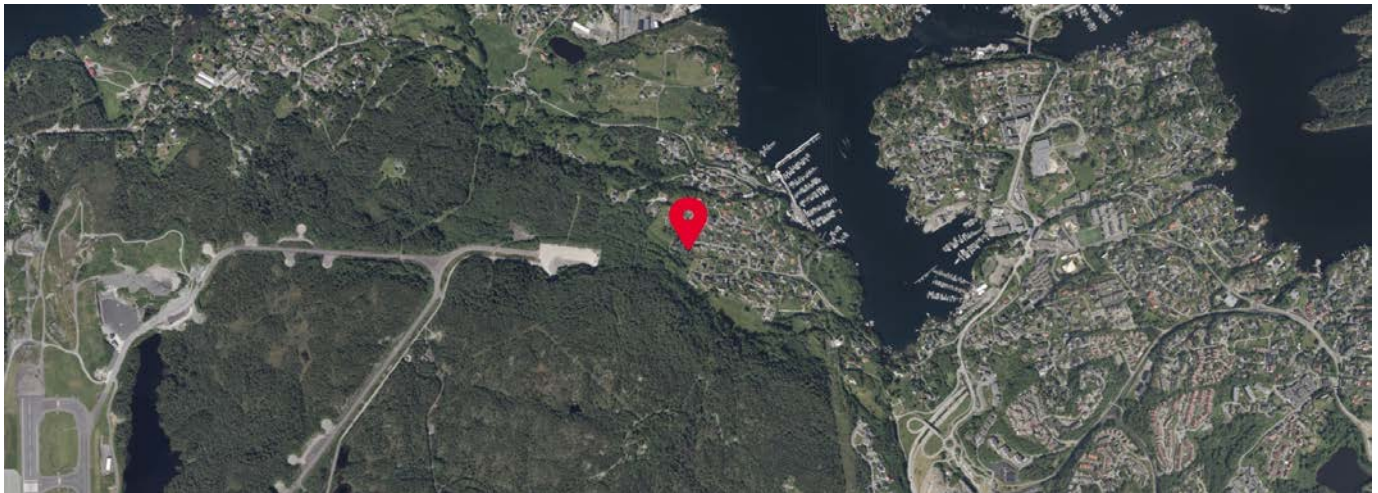
0%

46%

■ Grimstad
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hammarstrandgrenda 43
5252 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre