Gutenbergsveien 25, 5034 BERGEN

Innholdsrik og ærverdig familiebolig med nydelig utsikt, rause og solrike utearealer! Attraktiv og sentral beliggenhet!

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 13 950 000,-
Omkostn.:	Kr 350 100,-
Total ink omk.:	Kr 14 300 100,-
Selger:	Frode Mannsåker Elisabeth Askevold
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1913
BRA-i/BRA Total	247/250 kvm
Tomtstr.:	219.2 m²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 167, bnr. 196
Oppdragsnr.:	1503250065

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Gutenbergsveien 25! En innholdsrik og ærverdig familiebolig med nydelig utsikt og sentral beliggenhet i et veletablert og populært nabolag! Her bor man med gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Boligen strekker seg over to etasjer + loft og kjeller, og har flotte kvaliteter. Rause og solrike utearealer med storslått utsikt utover Byfjorden hvor varme sommerdager kan nytes!

Litt om kvaliteter:
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Fiskebensparkett i stuen og spisestue
- 4 gode soverom (14,8 m², 13,3 m², 9,2 m² og 11,9 m²)
- 2 kjellerstuer (ikke omsøkt)
- Separat vaskerom
- Varmepumpe og peisovn
- Gåavstand til dagligvare, skoler og barnehager
- Umiddelbar nærhet til Byfjellene

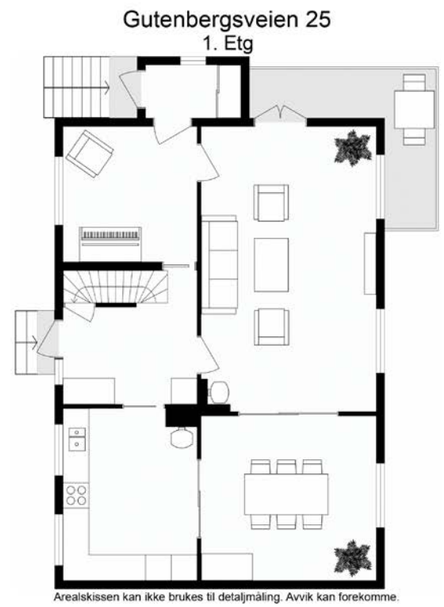
Velkommen til visning!

Innhold

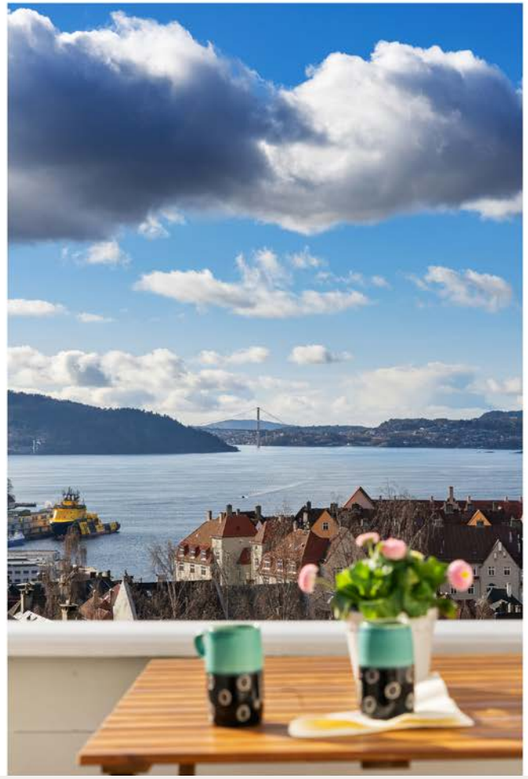
Velkommen 2
Om eiendommen 46
Egenerklæring 63
Nabolagsprofil 98
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 106

Plantegning

1. etasje



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



Plantegning

2. etasje

IMOTIV.NO

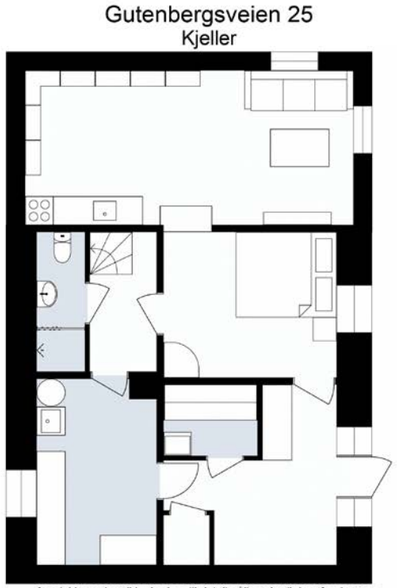
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

Plantegning

U. etasje

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

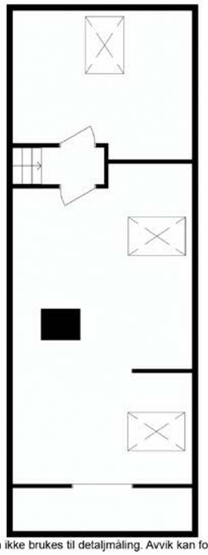
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft

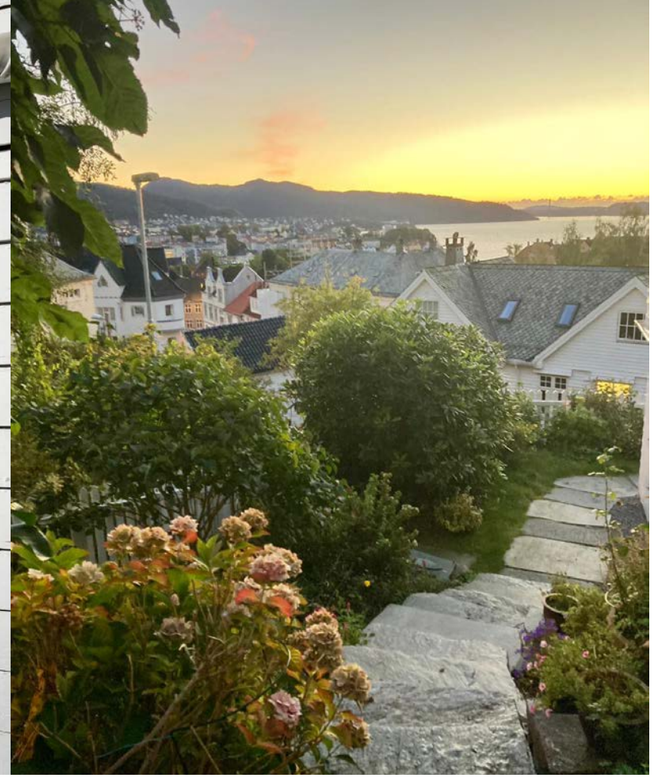
IMOTIV.NO

Gutenbergsveien 25
Loft



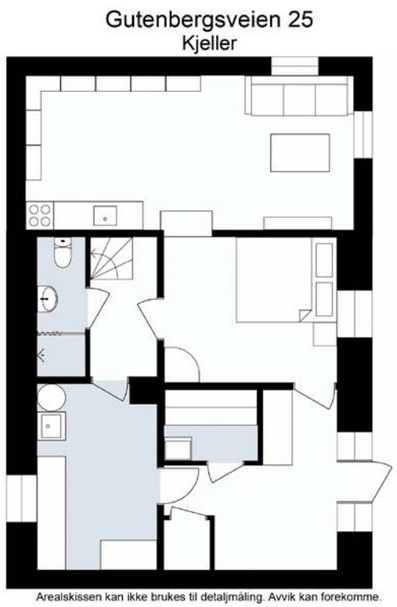
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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



Plantegning

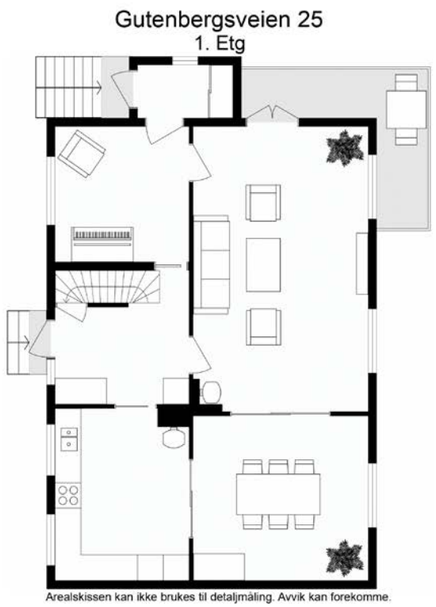
U. etasje



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

Plantegning

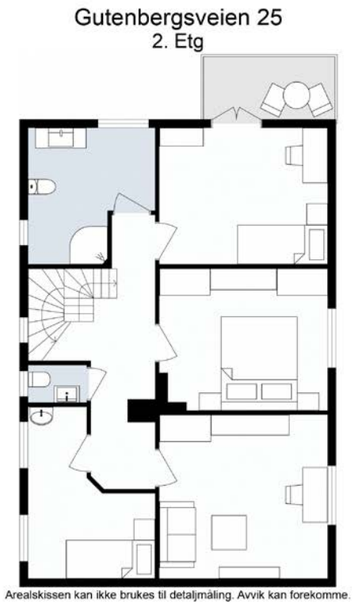
1. etasje



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

Plantegning

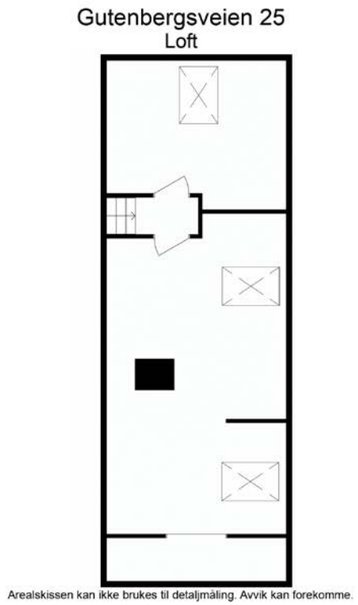
2. etasje



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

Plantegning

Loft



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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 247 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 250 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 70 m² U.Etasje: Gang (4,2m²), vaskerom (11,2m²), bad (2,4m²), badstue (2,8m²), soverom (11,4m²), stue og kjøkken (21,9m²), bod (9,9m²), bod (1,1m²)
BRA-e: 3 m² Underetasje: Bod med utvendiginngang(3,2m²).

1. etasje
BRA-i: 80 m² Entré(3,2m²), hall(9,5m²), gang(9,5m²),stue(26,2m²), spisestue(15,1m²), kjøkken(12,6m²).

2. etasje
BRA-i: 75 m² Gang(10m²), mellomgang(3,4m²), bad(7,2m²), toalett(1m²), soverom(9,2m²), soverom(13,3m²), soverom(11,9m²),soverom(14,8m²).

3. etasje (Loft)
BRA-i: 22 m² Loftetasje: Gang(1,9m²), loft(20m²).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m² Veranda (8,4 m²)

2. etasje
4 m² Balkong (3,5 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Utvendig redskapsbod på 2,7m², ikke måleverdig.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
219.2 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er pent opparbeidet med steinheller bed og flott beplantning.

Beliggenhet
Boligen har en praktfull beliggenhet i et av Sandvikens mest populære boligområder! Her kan du bo i rolige omgivelser med gangavstand til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på - i tillegg til det beste av turmuligheter like utenfor døren.

Det er kort vei til flere barnehager og skoler, så vel som til dagligvarebutikk og tur- og grøntområder. Dagligvarebutikken Bunnpris Mulen som har søndagsåpent og Joker Sandviken ligger begge innen kort gangavstand. Støletorget er heller ikke langt unna. Her finner du Meny butikk, apotek, café og 7-Eleven. Dette gjør hverdagshandelen enkel.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:
- Krohnengen skole (1-7 klasse)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 klasse)
- Rothaugen skole (8-10 klasse)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole
- Mulesvingen barnehage (0-5 år)
- Sandviken barnehage (1-5 år)

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet NHH og NLA Høgskolen, samt UiB, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet.

For den turglade er det et flust av muligheter. Like i nærheten ligger stien Tippetue som på 15-20 minutter tar deg til flotte utsiktspunkter som blant annet Fløyen. Fjellveien kan by på spaser-, eller joggeturer, Stoltzekleiven som utfordring med fantastisk utsikt som belønning eller Fløibanen som koselige søndagsturer. Like ved Breistølen finner man også Skredderdalen med mange turmuligheter. Et annet alternativ til utendørsaktiviteter er idrettsplassen på Skansemyren med løpebane, treningsapparater, trampoliner og beachvolleyballbane. Her finnes noe for enhver smak - enten du ønsker en treningsøkt eller lett mosjon.

Meyermarken parkområde ligger kun et par minutter fra boligen. Parken er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Plassen er perfekt for grilling, ballspill og avslapping på late sommerdager, eller aking på vinterstid. Treningssenteret Mova og SATS Sandviken ligger begge i kort avstand fra boligen. Nye Varegg-arena med treningssenter, idrettshall, fotballbane og parkeringsplasser ligger ca. 5 minutters gange unna. Et nytt samlingspunkt for bydelen, med et bredt tilbud for både barn og voksne.

På vinterstid er det kort vei til vinteraktiviteter når snøen faller. Enten man vil spenne på seg skiene like utenfor døren og ta en tur i nysnø i Fjellveien, eller i lysløypene på Fløyen, så er det kort vei. Skansedammen forvandles til skøytebane og svingene i Tippetue et ake-eldorado.

Bussholdeplassen Øvre Sandviksveien som tar deg til sentrumskjernen ligger kun et par minutters gange unna. Herfra går linje 10 med hyppige avganger.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Mats Hansen

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tømmer- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som mansardtak av tresperrer, taket er tekket

med skiferstein.

Opplysninger fra hjemmelshaver:
Boligens sørlige del ble påbygget i 1948.
Boligen ble oppgradert i 1987 med blant annet:
- Etterisolert alle yttervegger med 5 cm innvendig isloasjon, gipset.
- Innblåst rockwool isolasjon i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etg.
- Isolert loftstak innvendig (10 cm, ikke fullverdig)
- Skiftet ut vinduer med nye vakumimpregnerte vinduer fra Frekhaug Trevare, to-lags isolerglass (unntatt vinduene i kjellerstue og veluxvindu på bad i 2. etg).
- Satt inn nye velux-vinduer på loftet, 5 stk.
- Skiftet ut alle innvendige vannrør og vasker (unntatt vask på do i 2. etg og toalettet i kjeller).
- Ført fram vannrør til loftet for evt montering av vask.
- Nytt elektrisk anlegg inkl. sikringsskap, i hovedsak skjult framføring
- Nytt skjult ventilasjonsanlegg (Villavent) med motor på loftet, utblåsing over tak, innsuging fra vaskekjeller, bad i kjeller, kjøkken og bad i 2. etg.
- Skifertakene er rehabilitert i 2003 (øverste flater), 2020 (valming og tak over entreen) og i 2022 (mansardene på begge sider) Ved rehabilitering er sutaksbordene inspisert, noen dårlige bord ble skiftet ut, deretter er det påmontert nye takplater og lekter før skifer ble omspikret og til dels fornyet. Det ble også montert vindsperre-duk.
- Etter inspeksjon av feiervesenet i 2012 ble hele pipeløpet rehabilitert, ny innvendig keramisk pipe ble montert, nye peisovner ble koblet på. Arbeidet ble utført av Varme AS
- Revet morken veranda og bjelker i 2. etg, bygget opp ny kopi og reparert gulv innenfor.
- Malt kledning utvendig, samt kjellervegg i 2022 - 2024
- I 2016 anlagt ny utetrapp og ny hage med plen, heller og beplanting, (anleggsgartner), nye heller foran inngangen oppe.
- I 2018 ble det montert varmepumpe i spisestuen.
- Rørfornying av avløpsrør ble utført av Vitek i 2025.

Selger har utarbeidet eget utfyllende skriv som beskriver oppgraderinger utført på boligen fra 1987 og frem til 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Flislagt bad 2. etg, med membran og varmekabler (1987) Flislagt bad i kjeller, baderomspanel (1987) Flislagt vaskerom m varmekabler (2024).
Arbeid utført av: Murmester Erik Hellebø (1987), Vestbo Drift (2024).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Badet 2. etg. ble bygget opp fra gammelt tregulv, med gips og ny membran, i 1987.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rørfornying av avløp ble utført 27.02.25. Fornyingen godkjent av Bergen kommune (ny opplysning etter at egenerklæringen ble fylt ut).
Arbeid utført av: Vitek AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Noe fuktig vegg på vaskerom for mange år siden, ca 1990. Etter at taknedløp ble flyttet til sørlig hjørne av huset, forsvant fuktigheten.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utetthet rundt Velux-vindu på bad i 2013. Vindu og beslag skiftet ut, veggen tørket ut før listing og fuging.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Pga. sprekker i gammel pipemur ble pipeløpet rehabilitert med keramiske piperør i 2012. Samtidig ble det montert ny peisovn i stue og peis på kjøkken. Sistnevnte ble skiftet ut med rentbrennende lukket ovn i 2022.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ved overtakelse i 1987 ble vi kjent med skjevhet i huset, og noen sprekker i kjellergulv. Skal visstnok ha oppstått etter eksplosjonen på bryggen i 1944. Ingen ytterligere skjevhet registrert. Sprekk i kjellergulv tettet av Vestbo Drift i 2023.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Noen mus fanget i kjelleren tidligere år, sist gang i 2020. Trolig sammenheng med sprekk som nå er utbedret. Tegn til rotter oppdaget i 2023. Rentokil utført arbeid med fjerning av rotte og lukt, samt tettet hull i grunnmur, i 2024. Ingen tegn til aktivitet siste halvår.

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: Tømt og fjernet oljetank og -rør fra vaskekjeller nov 2018. Ny stikk for varmepumpe des 2018. Ny varmtvannsbereder jan 2019 Nytt elektrisk opplegg i kjøkken 2022, samt div. utbedringer av stikk og brytere i huset 2022/23.
Arbeid utført av: Oljeservice AS, Kjell Hansen Elektro AS, Knut Knutsen AS, Jetmundsen Elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Elektrisitetstilsynet/Bergen Lysverker utføre kontroll av elektrisk anlegg 12.06.1995.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Omspikring av skifertak, nye takplater og takrenner 2003 og mansardtak 2022.
Arbeid utført av: Blikkenslager Jan Espen Sandvik og Vestbo Drift AS.

21. Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Radon målt i kjeller og 1. etg.

21.1 Radonmåling:
År: 2024.

Verdi: 37.

Innhold
Ditt nye hjem kan være så mangt. Boligens størrelse skal selvfølgelig være av det generøse slaget, nydelig utsikt og solrike utearealer er selvsagt et krav. Beliggenheten er et absolutt! Et barnevennlig nabolag med kort vei til skole og barnehage betyr mye når en skal bestemme hvor en vil bo.

I Gutenbergsveien 25 kan du krysse av alle disse tingene på sjekklisten.

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere en innholdsrik og ærverdig familiebolig med god planløsning og sentral beliggenhet i et veletablert og populært nabolag! Her bor man med gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Boligen strekker seg over to etasjer + loft og kjeller, og har god planløsning. Flotte utearealer med storslått utsikt utover Byfjorden, hvor varme sommerdager kan nytes!

Bilen parkeres enkelt utenfor boligen (soneparkering).

Boligen har inngang i 1.etasje. Fra entreen kommer du inn i en romslig hall hvor det er trapp opp til andre etasje og adkomst til resterende rom i denne etasjen. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I denne etasjen er det lagt varmefolie under parkett i hall, gang og kjøkken

I denne etasjen finner du boligens samlingspunkt - to stuer, spisestue og kjøkken. Her er det lyst, luftig og lun stemning med fin flyt mellom de ulike sonene. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt. Lekker fiskebensparkett i stuen og spisestuen setter et flott preg på rommet. Den største stuen lar seg enkelt møblere med salong, tvmøbler og bokhyller. Stuen har en flott peisovn som varmer godt på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda på ca. 8,4 m² hvor du kan nyte gode solforhold og den nydelige utsikten utover Byfjorden.

I bakkant av stuen ligger en mindre stue/hall med plass til sofa og TV-møbler - perfekt om man er mange i huset.

Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkken. Her er det god plass til møblering av langbord og stoler. Det er montert varmepumpe i spisestuen.

Kjøkkenet består av en klassisk innredning med profilerte fronter, et overskap med glassfront og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det lagt lekre fliser på veggen. Integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl - og frys. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. På kjøkkenet er det vedovn.

Opp i boligens andre etasje finner man fire gode soverom (14,8 m², 13,3 m², 9,2 m² og 11,9 m²) og bad. Soverommene er store og luftige med god plass til møblering av dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det ene soverommet har utgang til en herlig balkong hvor varme sommerdager kan nytes! Balkongen er solrik og har nydelig sjøutsikt utover Byfjorden, mot Askøybroen og over nærområdet.

Pent bad utført med fliser på gulv og på deler av veggflater. Det inneholder servant i møblement, speil, belysning, dusjkabinett og toalett. Badet har gulvvarme.

I denne etasjen ligger også et praktisk toalettrom som inneholder servant og toalett.

Fra 2.etasje er det trapp opp til boligens loft hvor du har store Velux vinduer som tilfører godt lysinnslipp. Loftsarealet sørger for godt med oppbevaringsplass.

Boligens underetasje har utvendig adkomst og inneholder et praktisk vaskerom som inneholder opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Kjelleren er videre innredet med bad, soverom, stue/kjøkken og bod med badstue. Det gjøres oppmerksom på deler av innredningen av kjeller ikke er godkjent og omsøkt. For mer informasjon se punkt om "Ferdigattest".

Via en flott steintrapp er det adkomst til eiendommens idylliske hage på nedsiden av boligen. Hagen er flott opparbeidet med belegningsstein, flotte bed og nydelig beplantning. Her kan du møblere med flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill. En uteplass man garantert vil få mye glede av!

Standard
Gulv: Gang, hall, kjøkken, spisestue, stue og soverom i 2. etg har parkett. Badene, vaskerom, stue og soverom i underetasjen har fliser. Entreen og badstue har vinylbelegg.
Gang i 2. etg har tepper. Boder i kjeller har malte gulv.
Vegger: Badet i 2.etasje har fliser og malte flater på veggene, badet i underetasjen har baderomsplater, resterende rom har malte flater og panel.
Tak: Malte flater og panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.
Forhold som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Mer enn forventet levetid på drenering/fuktsikring er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen må kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Utvendig grunnmursplast/knotteplast mangler topplist, manglende topplist øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1913/1948) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Yttervegger:
Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning. Typiske skader på eldre trekledning vil være råteskader, sprekker og avskallinger. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres

tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Vinduer og ytterdører:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.Vinduene, karmer og dører som stammer fra 1987 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko for skader.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Som følge av konstruksjonen på loftet (lukket konstruksjon) er det vanskelig å si noe om selve oppbygningen, ventilering og tilsvarende av loftet. Eldre loft må jevnlig kontrolleres for fukt, kondens og skader. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og alder på taktekkingen.

Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket i 1.etasje ble målt til 0,87m og i 2.etasje til 0,76m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert større skjevheter i terrassen med adkomst fra 1.etasje, for utbedring må terrassen rettes opp (vil medføre riving av deler av terrassen og ny oppføring).

Vaskerom Overflate gulv:
Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk 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. Det er rustdannelser på skruene i sluk, utskiftning av sluk bør påregnes innen kort tid.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene (av kobber). Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid

Forhold som har fått TG3:
Bad Overflate vegger og himling:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist under baderomsplatene i underetasjen, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Bad Overflate gulv:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt 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. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid. Støpejernsluk er å anse som utdaterte, ved høy vannstand i sluk risikerer man lekkasje fordi tettingen i overgangen mellom gulv og sluk ikke er tilstrekkelig. Det er rustdannelser i sluket, dette øker risikoen for lekkasjer og skader.

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

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

Parkering
Parkering etter gjeldende bestemmelse.

Soneparkering.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
21396608

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 foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 37 Bg/m3.

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

Energi

Oppvarming
Varmekabler på badene, vaskerommet, soverom og stue i underetasjen, varmefolie i gangen, hallen, kjøkkenet og ett soverom i 2.etasje. Peisovn, vedovn og varmepumpe i 1. etasje. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter
E

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 13 950 000

Kommunale avgifter
Kr 13 205

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 15 375

Eiendomsskatt år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 1 122 899

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 491 596

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 167, bruksnummer 196 i Bergen kommune.

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

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

4601/167/196:
31.01.1911 - Dokumentnr: 901214 - Bestemmelse iflg. skjøte
Forskjellige forpliktelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1932 - Dokumentnr: 912047 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1912 - Dokumentnr: 900032 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA DEL AV SANDVIKSVEIEN 29A

27.03.1914 - Dokumentnr: 900573 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELT FRA ØVRE SANDVIKSV. 29A
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1363480 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:196

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger ferdigattest for oppførelse av en tilbygning med installert bad og w.c, datert 20.09.1949.

Det er gjort følgende endringer mellom dagens planløsning og godkjente bygningstegninger: Kjøkkenet ligger i rom som på godkjente tegninger er betegnet som "kabinett" og "kjøkken". Det er blitt åpnet opp mellom rommene og arealet utgjør dagens kjøkken. I gangen er det opprinnelig tegnet inn et toalettrom, arealet er innlemmet i dagens gang. Den minste stuen er etablert i rom betegnet som "kjøkken". I 2.etasje er de tre største soverommene betegnet som "stue". Det minste soverommet er etablert i to rom betegnet som "kabinett" og et rom uten betegnelse, men med illustrasjon av kjøkkeninnredning. I gangen er det etablert w.c i et mindre areal som ikke er betegnet i opprinnelige bygningstegninger. Badet er etablert i rom betegnet som "bad" og "værelse".

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av kjelleretasjen ikke er omsøkt og godkjent. Badstuen er etablert i rom betegnet som "strykebod". Badet er etablert i rom betegnet som "gang". Kjøkken og stue er etablert i tre rom betegnet som hhv. "w.c-bad", "gang" og "bod". Rom innredet som soverom i kjeller er betegnet som "disp". Det er ikke mottatt bygningstegninger av loftet. Det foreligger ikke godkjent bruksendring for innredningen av oppholdsrom i underetasjen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000

Arealformål i kommuneplanen:
Bebyggelse og anlegg 97,9%
Grønnstruktur 2,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
Ladegården 100%
Historisk sentrum 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100%

Kommunedelplan(er):
Plannavn: Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden Nord.
PlanID: 15750000

Arealformål i kommunedelplan:
Boligområder 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Bergenhus. Øvre Sandviksveien 29A, Småmøllen 24 Rode 164A, 168D.
PlanID: 3780000
Endelig vedtatt arealplan - eldre reguleringsplan. Arealet er avsatt til off friareal begr.linje.

Plannavn: Bergenhus. Gnr 168 Bnr 563 Mfl., Mulebanen.
PlanID: 64180000
Endelig vedtatt arealplan - detaljeregulering. Bystyret i Bergen vedtok reguleringsplanen for Bergenhus, gnr. 168, bnr. 563, mfl., Mulebanen, i sak 365/21 den 13.06.2022. Hensikten med planforslaget er «å tilrettelegge for bygging av idrettshall med undervisningsfasiliteter og et strøksrettet parkeringsanlegg under eksisterende ballbane; Mulebanen. Ballbanen skal gjenoppbygges og fornyes. Planen skal bidra til å sikre områdets rekreasjons- og landskapsverdi, samt kulturminnehensyn knyttet til de fredede bygningene Christinegård med tilhørende parkanlegg. Det legges videre til rette for forbedring av forholdene for sykkel-, gang- og kollektivtrafikk. Planen tydeliggjør formål og fremtidige endringer for 3 ulike barnehageareal.» I kommuneplanen for perioden 2018 til 2030 er arealet avsatt til ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Plannavn: Bergenhus. Gnr 167, bnr.399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt.
PlanID: 71660000
Planlegging igangsatt. Formålet med reguleringsplanen er å regulere garasjeanlegg i fjell, med parkering og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Det reguleres for parkering- og lagerformål, samt ulike samferdselsformål. I prosessen skal det vurderes omdisponering av gateareal der det i dag er overflateparkering. Det legges opp til at fjellrommet skal kunne nyttes til andre formål dersom behovet skulle endres i fremtiden Planområdet er avgrenset som vist på varselkart, og utgjør ca. 130 daa på bakken (blå linje) og ca. 60 daa under bakken (svart linje). Selve tiltaket legges i all

hovedsak under bakken. Kjøreadkomst fra Nye Sandviksvei. Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning etter kap. 4 i plan og bygningsloven og konsekvensutredningsforskriftens § 8a.

Plannavn: Bergenhus, Bybanen, delstrekning Kaigaten - Sandviken.
PlanID: 71720000
Byrådet har byrådsmøtet 23.01.2025, sak 1010/25, vedtatt oppstart av offentlige detaljereguleringsplan for Bybanen og hovedsykkelruten på strekning sentrum - Sandviken i medhold av plan - og bygningslovens §12-3. Hovedproblemstillingen i reguleringsplanene er: Løsning for tunneltrase for Bybanen mellom Heggebakken og Sandviken Sykehus, plassering av holdeplasser i dagens sentrum og i Sandviken samt plassering av underjordisk holdeplass med innganger nær Sverresbord festning og løsning for hovedsykkelruten gjennom sentrum og Sandviken. Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Bybanetraséen Kaigaten - Sandviken er ca. 4,3 km lang. Når den kobles til regulert trasé nordover til Vågsbotn er hele byggetrinn 5 totalt ca. 12,7 km lang, og vil ha 14 holdeplasser.

Plannavn: Bergenhus. Bybanen fra Sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten-Eidsvågtunnelen.
PlanID: 65810000
Bergen kommune vedtok 31.05.2023 sju reguleringsplaner for bybane til Åsane, mellom Kaigaten i Bergen sentrum til endestasjon i Vågsbotn. To av reguleringsplanene ble opphevet og vedtatt på nytt 27.09.20231, inkludert planen som gjelder delstrekning 2. Reguleringsplanene skal sikre tilstrekkelig areal til å bygge og drifte bybanen, hovedsykkelruten og forlenget Fløyfjellstunnel. Hovedsykkelruten fra Kaigaten til Vågsbotn er 13 km lang. Sykkelruten går i hovedsak i dagen, men vil gå sammen med bane i et utvidet løp av Eidsvågtunnelen (925 m). Forlengelsen av Fløyfjellstunnelen er cirka 3 km inklusiv miljølokk, og samlet ny lengde blir cirka 5,5 km.

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

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
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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
13 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
348 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
350 100 (Omkostninger totalt)
366 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
368 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
14 300 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 316 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 318 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 350 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 0, overtagelse 2.900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 40.455,-. Utleggene omfatter markedspakke, grunnpakke, helside hus & hjem og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
20.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.
1503250065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Askevold	Frode Mannsåker

Gateadresse
Gutenbergsveien 25

Poststed	Postnr
BERGEN	5034

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: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 37
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 21396608

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

Initialer selger: EA, FM

1

Document reference: 1503250065

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flislagt bad 2. etg, med membran og varmekabler (1987) Flislagt bad i kjeller, baderomspanel (1987) Flislagt vaskerom m varmekabler (2024)

Arbeid utført av: Murmester Erik Hellebø (1987), Vestbo Drift (2024)

Filer

Faktura Vestbo Drift vaskekjeller.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet 2. etg. ble bygget opp fra gammelt tregulv, med gips og ny membran, i 1987

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornying av avløp ble utført 27.02.25. Faktura er ikke mottatt, kan bli ettersendt. Vedlegger tilbud.

Arbeid utført av: Vitek AS

Filer

Vitek Tilbud rørfonying Gutenbergsveien 25.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fuktig vegg på vaskerom for mange år siden, ca 1990. Etter at taknedløp ble flyttet til sørlig hjørne av huset, forsvant fuktigheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utetthet rundt Velux-vindu på bad i 2013. Vindu og beslag skiftet ut, veggen tørket ut før listing og fuging.

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

Beskrivelse: Pga. sprekker i gammel pipemur ble pipeløpet rehabilitert med keramiske piperør i 2012. Samtidig ble det montert ny peisovn i stue og peis på kjøkken. Sistnevnte ble skiftet ut med rentbrennende lukket ovn i 2022.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse i 1987 ble vi kjent med skjevhet i huset, og noen sprekker i kjellergulv. Skal visstnok ha oppstått etter eksplosjonen på bryggen i 1944. Ingen ytterligere skjevhet registrert. Sprekk i kjellergulv tettet av Vestbo Drift i 2023.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen mus fanget i kjelleren tidligere år, sist gang i 2020. Trolig sammenheng med sprekk som nå er utbedret. Tegn til rotter oppdaget i 2023. Rentokil utført arbeid med fjerning av rotte og lukt, samt tettet hull i grunnmur, i 2024. Ingen tegn til aktivitet siste halvår.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250065

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: Tømt og fjernet oljetank og -rør fra vaskekjeller nov 2018. Ny stikk for varmepumpe des 2018. Ny varmtvannsbereder jan 2019 Nytt elektrisk opplegg i kjøkken 2022, samt div. utbedringer av stikk og brytere i huset 2022/23.

Arbeid utført av: Oljeservice AS, Kjell Hansen Elektro AS, Knut Knutsen AS, Jetmundsen Elektro

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf

Oljeservice AS fjerne oljetank.pdf

Knut Knutsen stikk varmepumpe.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: Elektrisitetstilsynet/Bergen Lysverker utføre kontroll av elektrisk anlegg 12.06.1995.

Filer

Eltilsyn rapport 1995.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omspikring av skifertak, nye takplater og takrenner 2003 og mansardtak 2022.

Arbeid utført av: Blikkenslager Jan Espen Sandvik og Vestbo Drift AS

Filer

Sandvik blikkenslager tak 2003.pdf

Faktura Vestbo Drift mansard.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radon målt i kjeller og 1. etg

Document reference: 1503250065

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	37

Filer

Radonmåling rapport mars 24.pdf

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

Dokumenter

Logg G 25 ved salg.pdf

Document reference: 1503250065

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1503250065

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Askevold	4c2f57ce72864e6d8d6e47 0da1da35a58fdb85f5	08.03.2025 21:18:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Mannsåker	005fa24ff163d65879f653f7 0dd6cf8bc5ea5703	08.03.2025 21:15:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250065

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

nets

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Gutenbergsveien 25
5034 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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 brannteknisk anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 196
Hjemmelshaver:	Frode Mannsåker og Elisabeth Askevold
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	219 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1913

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.03.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Frode Mannsåker og Elisabeth Askevold
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med skiferstein, trapper, plen, bed og diverse beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tømmer- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som mansardtak av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

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 1913 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Boligens sørlige del ble påbygget i 1948, i 1987 ble boligen oppgradert med blant annet utskiftning av vinduer, to ytterdører, elektrisk anlegg, røropplegg innomhus, ventilasjonsanlegg og
innvendig isolering av vegger og loft.

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 underlag 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:
Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som boligen. I nærheten ligger Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Det er gode bussforbindelser rett utenfor boligen med avganger mot med avganger mot sentrum, og i nærområdet også avganger mot NHH og Åsane. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyermarken, og den nybygde Varegg Arena med treningshaller og fotballbane.

Takstobjektet:
Selveier tomannsbolig (vertikaldelt).
Fra underetasje er det utgang til hellelagt hage med bed og busker.
Fra stuen i 1.etasje er det utgang til veranda på 8,4m².
Fra 2.etasje er det utgang til balkong på 3,5m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, vaskerommet, soverom og stue i underetasjen, varmefolie i gangen, hallen, kjøkkenet og ett soverom i 2.etasje. Peisovn, vedovn og varmepumpe i 1. etasje. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern, avløpsrør er renset og fornyet med pvc-strømpe i 2024. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Gang, hall, kjøkken, spisestue, stue og soverom i 2. etg har parkett. Badene, vaskerom, stue og soverom i underetasjen har fliser. Entreen og badstue har vinylbelegg. Gang i 2. etg har tepper. Boder i kjeller har malte
gulv.

Vegger: Badet i 2.etasje har fliser og malte flater på veggene, badet i underetasjen har baderomsplater, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

Boligens sørlige del ble påbygget i 1948.

Boligen ble oppgradert i 1987 med blant annet:
- Etterisolert alle yttervegger med 5 cm innvendig isloasjon, gipset.
- Innblåst rockwool isolasjon i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etg.
- Isolert loftstak innvendig (10 cm, ikke fullverdig)
- Skiftet ut vinduer med nye vakumimpregnerte vinduer fra Frekhaug Trevare, to-lags isolerglass (unntatt vinduene i kjellerstue og veluxvindu på bad i 2. etg).
- Satt inn nye velux-vinduer på loftet, 5 stk.
- Skiftet ut alle innvendige vannrør og vasker (unntatt vask på do i 2. etg og toalettet i kjeller).
- Ført fram vannrør til loftet for evt montering av vask.
- Nytt elektrisk anlegg inkl. sikringsskap, i hovedsak skjult framføring
- Nytt skjult ventilasjonsanlegg (Villavent) med motor på loftet, utblåsing over tak, innsuging fra vaskekjeller, bad i kjeller, kjøkken og bad i 2. etg.

- Skifertakene er rehabilitert i 2003 (øverste flater), 2020 (valming og tak over entreen) og i 2022 (mansardene på begge sider) Ved rehabilitering er sutaksbordene inspisert, noen dårlige bord ble skiftet ut, deretter er det påmontert nye takplater og lekter før skifer ble omspikret og til dels fornyet. Det ble også montert vindsperre-duk.
- Etter inspeksjon av feiervesenet i 2012 ble hele pipeløpet rehabilitert, ny innvendig keramisk pipe ble montert, nye peisovner ble koblet på. Arbeidet ble utført av Varme AS
- Revet morken veranda og bjelker i 2. etg, bygget opp ny kopi og reparert gulv innenfor.
- Malt kledning utvendig (Drygolin extra), samt kjellervegg og bodveggen til naboen i 2010.
- I 2016 anlagt ny utetrapp og ny hage med plen, heller og beplanting, (anleggsgartner), nye heller foran inngangen oppe.
- I 2018 ble det montert varmepumpe i spisestuen.
- Rørfornying av avløpsrør ble utført av Vitek i 2025.

Selger har utarbeidet eget utfyllende skriv som beskriver oppgraderinger utført på boligen fra 1987 og frem til 2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	70	3	0	0	59	14
1. Etasje	80	0	0	8	80	0
2. Etasje	75	0	0	4	75	0
Loft	22	0	0	0	0	22
SUM BYGNING	247	3	0	12	214	36
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Gang(4,2m²), vaskerom(11,2m²), bad(2,4m²), badstue(2,8m²), soverom(11,4m²), stue og kjøkken(21,9m²), bod(9,9m²), bod(1,1m²).

1. Etasje: Entré(3,2m²), hall(9,5m²), gang(9,5m²), stue(26,2m²), spisestue(15,1m²), kjøkken(12,6m²).

2. Etasje: Gang(10m²), mellomgang(3,4m²), bad(7,2m²), toalett(1m²), soverom(9,2m²), soverom(13,3m²), soverom(11,9m²), soverom(14,8m²).

Loftetasje: Gang(1,9m²), loft(20m²).

BRA-e:

Underetasje: Bod med utvendig inngang(3,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregelene (NS3940) medregnes i totalarealet. Utvendig redskapsbod på 2,7m², ikke måleverdig.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/03/2025

Mats Hansen

©mstr.no

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 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.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong (av eldre dato).
Grunnmuren er oppført dels i natursteinkonstruksjoner (1913), dels i betong (1948).

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv mot grunn som følge av at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle mot grunn på samme måte som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold og valgt dreneringsmetode.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater av mur (åpne mot grunnmur). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet levetid på drenering/fuktsikring er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen må kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Utvendig grunnmursplast/knotteplast mangler topplist, manglende topplist øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1913/1948) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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.

Vær oppmerksom på:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning. Typiske skader på eldre trekledning vil være råteskader, sprekker og avskallinger.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene på loftet er fra 1987.
Vinduene i 2.etasje er fra 1987, flere av vindusrutene er skiftet i 2015.
Vinduene i 1.etasje er fra 1987, flere av vindusrutene er skiftet i 2015. I entré, hall og på kjøkkenet er vinduene fra 2023.
Vinduene i underetasjen er fra 1987 samt to vinduer fra 2024.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdør entre er fra 2023.
Ytterdør ved kjøkken er fra 2021.
Altandører med felt av isolerglass, fra 2008.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene, karmer og dører som stammer fra 1987 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko for skader.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som mansardtak av tresperrer.

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.

Vær oppmerksom på:
Boligen har mansardtakskonstruksjon, loftetasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det er benyttet skiferstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Skifertakene er rehabilitert i 2003 (øverste flater), 2020 (valming og tak over entreen) og i 2022 (mansardene på begge sider) Ved rehabilitering er sutaksbordene inspisert, noen dårlige bord ble skiftet ut, deretter er det påmontert nye takplater og lekter før skifer ble omspikret og til dels fornyet. Det ble også montert vindsperre-duk.

Pipe/ildsted:
Generelt 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.

Etter inspeksjon av feiervesenet i 2012 ble hele pipeløpet rehabilitert, ny innvendig keramisk pipe ble montert, nye peisovner ble koblet på. Arbeidet ble utført av Varme AS

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Trappeadkomst til loft fra 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Som følge av konstruksjonen på loftet (lukket konstruksjon) er det vanskelig å si noe om selve oppbygningen, ventilering og tilsvarende av loftet. Eldre loft må jevnlig kontrolleres for fukt, kondens og skader. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og alder på taktekkingen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til veranda på 8,4m².
Fra soverom i 2.etasje er det utgang til balkong på 3,5m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket i 1.etasje ble målt til 0,87m og i 2.etasje til 0,76m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert større skjevheter i terrassen med adkomst fra 1.etasje, for utbedring må terrassen rettes opp (vil medføre riving av deler av terrassen og ny oppføring).

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i underetasjen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.
Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist under baderomsplatene i underetasjen, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.
Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Det er benyttet støpejernsluk i 2.etasje og plastsluk i underetasjen (av eldre datoer).

Hulltaking:
Som følge av badene alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et
inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt 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. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.

Støpejernsluk er å anse som utdaterte, ved høy vannstand i sluk risikerer man lekkasje fordi tettingen i overgangen mellom gulv og sluk ikke er tilstrekkelig. Det er rustdannelser i sluket, dette øker risikoen for lekkasjer og skader.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk 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. Det er rustdannelser på skruene i sluk, utskiftning av sluk bør påregnes innen kort tid.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 1 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys

Kjøkkeninnredning i underetasjen med profilerte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

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.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator i underetasjen avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. I 1.etasje er det montert nytt mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet i underetasjen er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør, på badet i 2.etasje er det benyttet rør-i-rør (plastrør).
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene (av kobber). Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget (utført de siste 5 årene). Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget (utført de siste 5 årene). Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige 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). Eier har utført radonmåling i 2024. Målingene var tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn forventet levetid på drenering/fuktsikring er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen må kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Utvendig grunnmursplast/knotteplast mangler topplist, manglende topplist øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1913/1948) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
2.1	Yttervegger
	Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning. Typiske skader på eldre trekledning vil være råteskader, sprekker og avskallinger. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene, karmer og dører som stammer fra 1987 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko for skader.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Som følge av konstruksjonen på loftet (lukket konstruksjon) er det vanskelig å si noe om selve oppbygningen, ventilering og tilsvarende av loftet. Eldre loft må jevnlig kontrolleres for fukt, kondens og skader. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og alder på taktekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket i 1.etasje ble målt til 0,87m og i 2.etasje til 0,76m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert større skjevheter i terrassen med adkomst fra 1.etasje, for utbedring må terrassen rettes opp (vil medføre riving av deler av terrassen og ny oppføring).
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk 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. Det er rustdannelser på skruene i sluk, utskiftning av sluk bør påregnes innen kort tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene (av kobber). Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist under baderomsplatene i underetasjen, forholdet øker risikoen for fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt 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. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid. Støpejernsluk er å anse som utdaterte, ved høy vannstand i sluk risikerer man lekkasje fordi tettingen i overgangen mellom gulv og sluk ikke er tilstrekkelig. Det er rustdannelser i sluket, dette øker risikoen for lekkasjer og skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

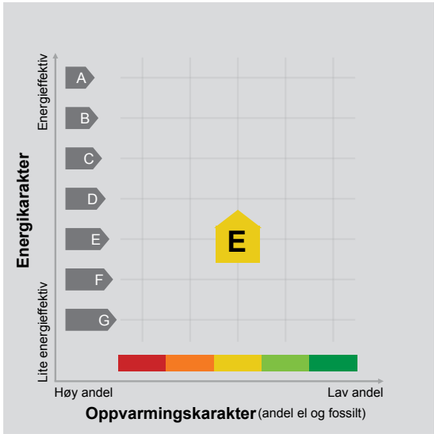
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

Adresse	Gutenbergsveien 25
Postnummer	5034
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139860705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89250
Dato	08.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 22 304 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 906 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av kaldt loft
- Tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-attesten).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettheit kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 28: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

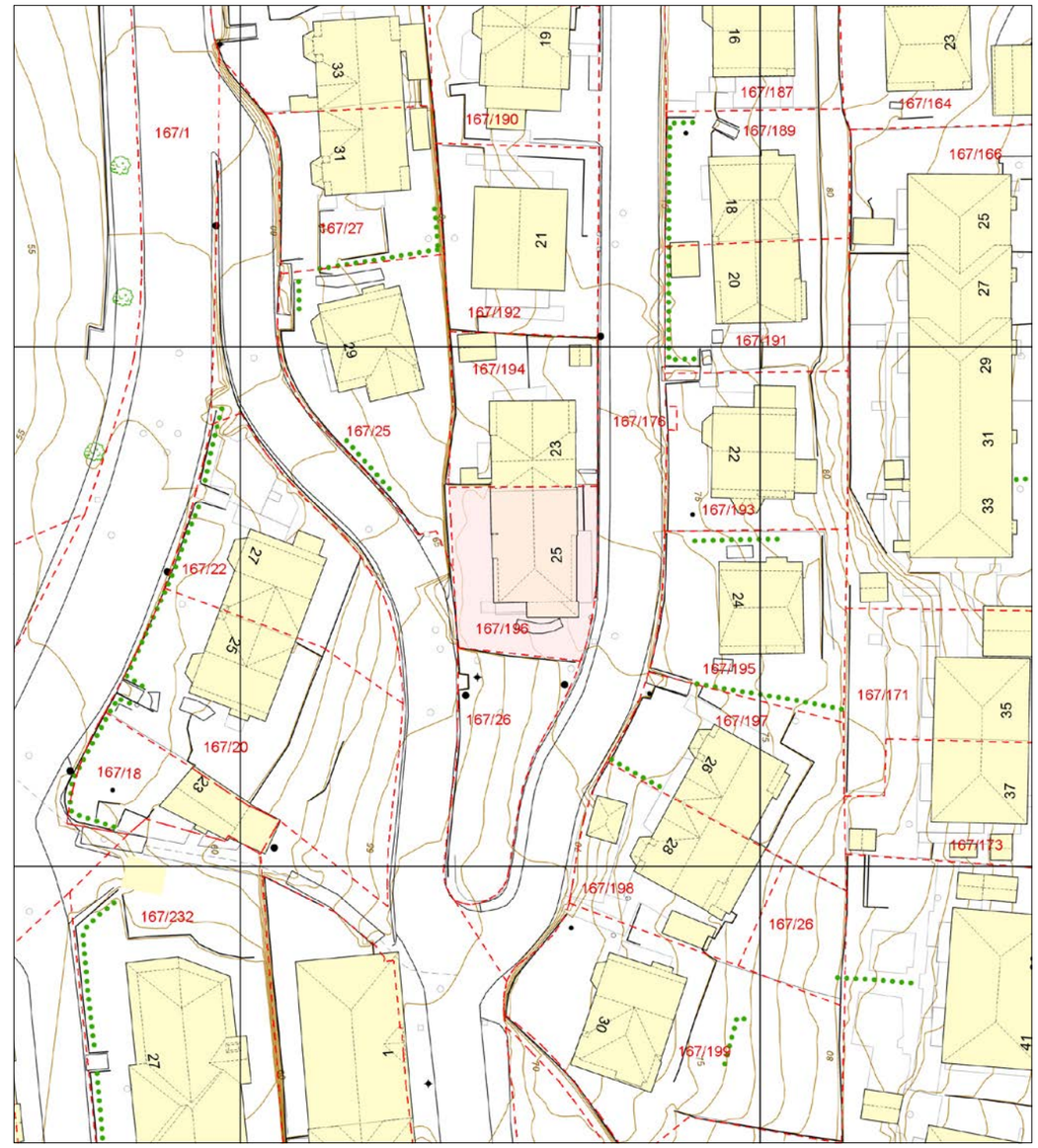
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/196/0/0
Adresse: Gutenbergsveien 25, 5034 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Nabolagsprofil

Gutenbergsveien 25 - Nabolaget Mulen/Breistølen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Prahls vei Linje 10	2 min 0.1 km	
Byparken Linje 1, 2	23 min 1.7 km	
Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 1.9 km	
Bergen Flesland	25 min	

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	14 min 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	26 min 1.8 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	20 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

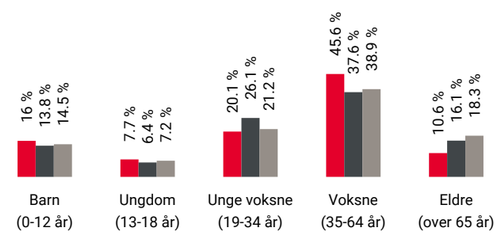
Martin Vahls gate	4 min
Breistølsveien - Sandviken	4 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mulen/Breistølen	610	296
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.5 km
Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-... 85 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Mulen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Sandviken	4 min

FINN 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. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Meyermarken balløkke grus Ballspill	2 min 0.2 km
Mulebanen/Christinegård kunstgress Ballspill	4 min 0.3 km
MOVA Sandviken	9 min
Norrønahallen	11 min

Boligmasse

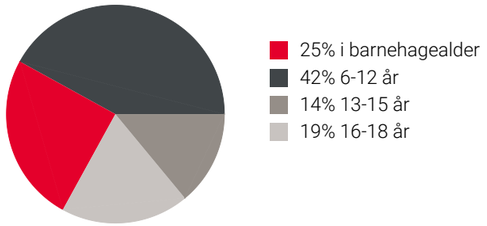
«Fantastisk område over forurensning fra biltrafikk og gode aktivitetsmuligheter for de fleste»

Sitat fra en lokalkjent

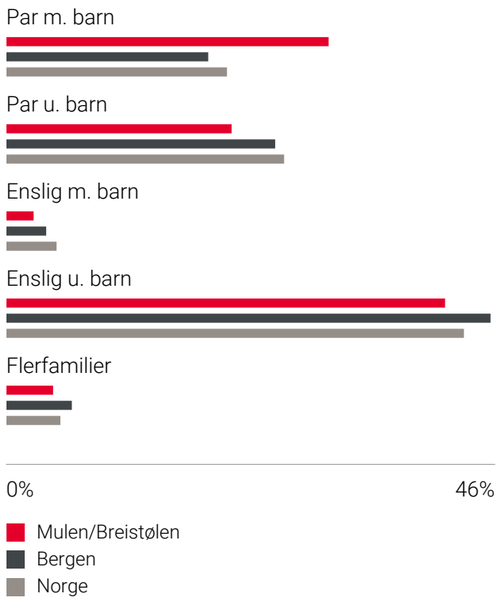
Varer/Tjenester

Kløverhuset	20 min
Sandviken apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



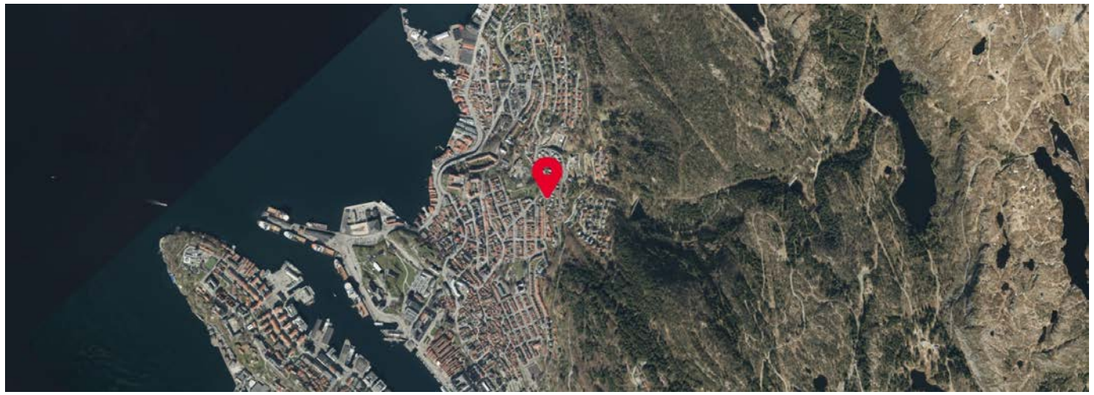
Familiesammensetning

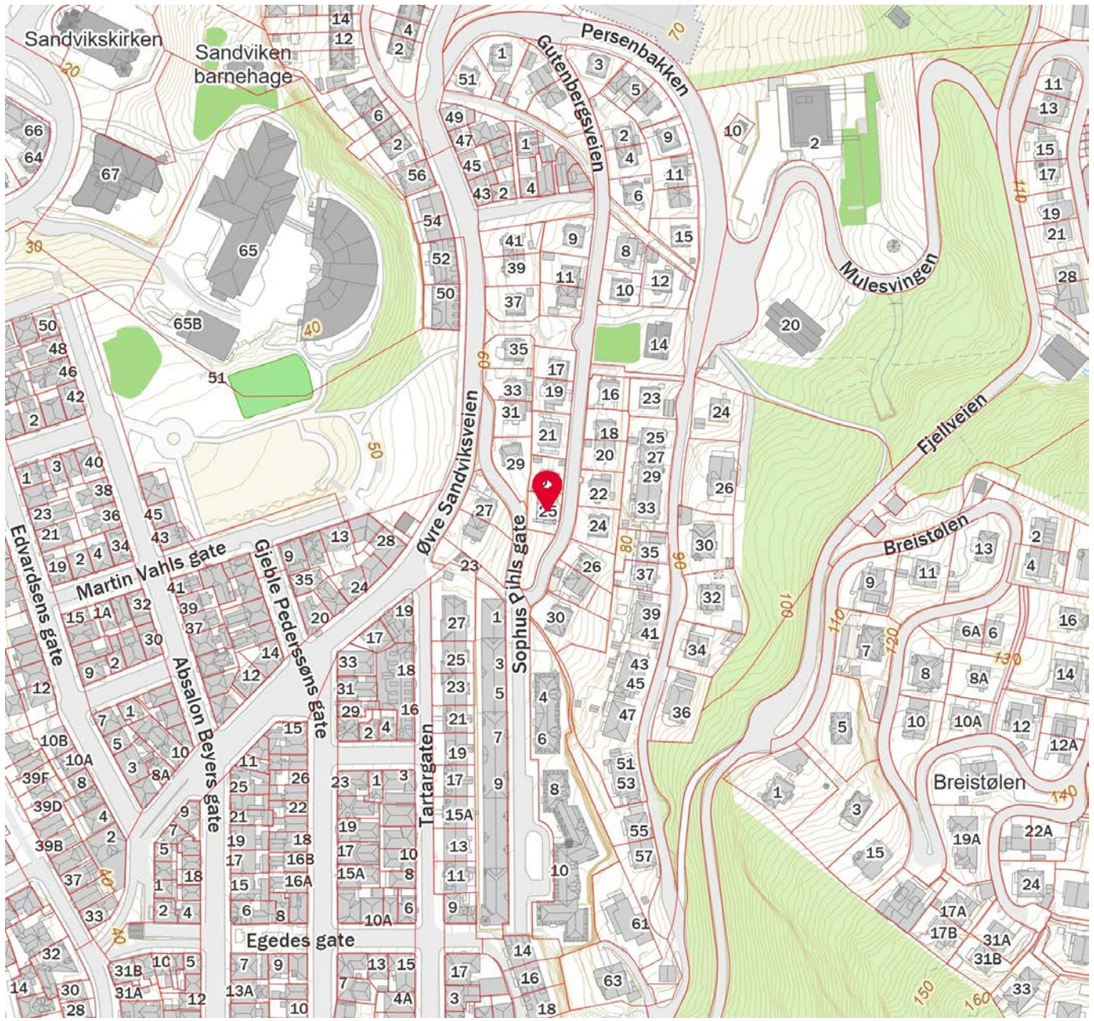


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN 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





FINN 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

Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

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

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

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gutenbergsveien 25
5034 BERGEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.

Tar deg videre