

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596
E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Langarinden 5, 5132 Nyborg
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Espen Johan Engan
Rikke Støylen Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 2240.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 420
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1501240270

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Haukedalsveien 106. Dette er en lys og pen 3-roms eierleilighet med en sentral beliggenhet i Åsane. Leiligheten har en innbydende og sosial stue- og kjøkkenløsning, hvor det er utgang til en herlig terrasse på 8 m². Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde med kort gangavstand til blant annet buss og butikk, samt kort kjøreavstand til kjøpesentrene i Åsane.

Kort om:

- Felles parkeringsplass i sameiet, med intern ordning om en plass per leilighet.
- Stilren kjøkkeninnredning fra IKEA.
- Romslig stue- og kjøkkenløsning på 35,6 m².
- Utvendig bod på 5,3 m².
- Ca. 100 meter til nærmeste busstopp.
- Ca. 5 minutters gange til Coop Extra.
- Leiligheten inneholder: Entré, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Vegstatuskart	70
Basiskart	71
Bygningstegninger	72
Forbrukerinformasjon	79
Budskjema	80



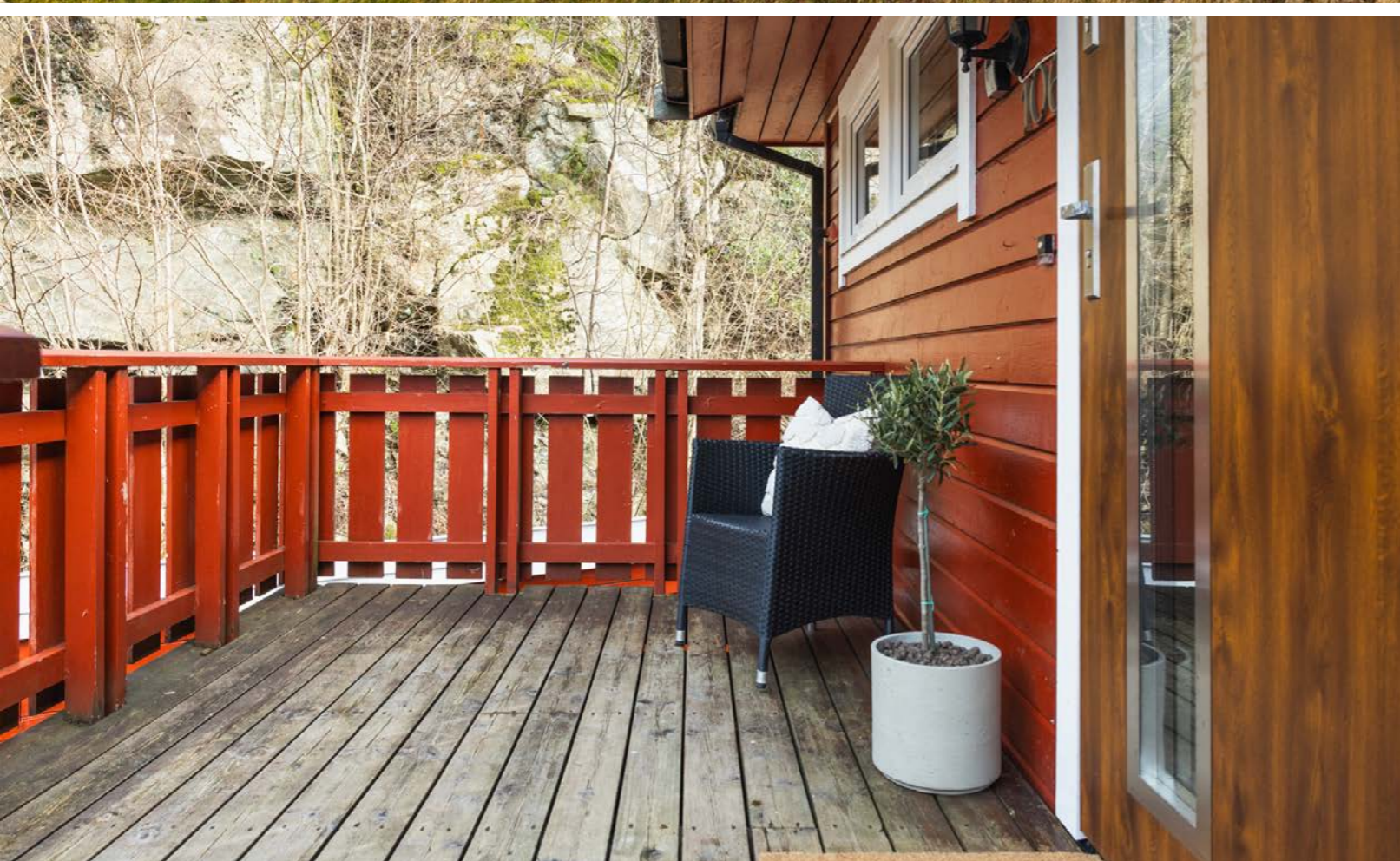















**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**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: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m²

Entre 5,7 m²

Vaskerom 2,8 m²

Soverom 11,5 m²

Bad 5,3 m²

Stue/kjøkken 35,6 m²

Soverom 6,7 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Utvendig bod på 5,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2240.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass og interne veier. Felles tomt i sameiet.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt

fra kommunen.

Beliggenhet

Haukedalsveien 106 ligger i et attraktivt boligområde på Tertnes. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til blant annet butikk og busstopp. Nærmeste dagligvare er Coop Extra som ligger ca. 5 minutters gange unna. Det finnes også flere barnehager og skoler i gåavstand.

Spondalen busstopp ligger ca. 100 meter fra eiendommen, herfra har Linje 3 hyppige avganger til både Støbotn og Vadmyra, via Bergen sentrum. Bussen bruker ca. 4 minutter til Åsane terminal - et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot blant annet Bergen sentrum, Nordhordland og Arna.

Rett ved terminalen finner du Åsane storsenter med et bredt servicetilbud med en rekke butikker og spisesteder. Det er også kort avstand til flere kjøpesentre og varehus, blant annet Horisont, Gullgruven og IKEA. Fra boligen er det ca. 12 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

For deg som liker å være i aktivitet kan du benytte deg av fotball- og friidrettsbanen ved Åstveit. På sommerstid kan du spasere ned mot Grønnskjæret badeplass, ca. 2km fra boligen.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kidsa Haukedalen
- Espira Ulsetskogen barnehage
- Haukedalen skole
- Ulsetskogen skole
- Tertnes skole
- Åstveit skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med kledning.

Tak:

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Valmet takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler og sutaksplater. Isolert mot beboelse.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampsperre og platekledning.

Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags i pvc karm fra 2019.

Dører:

Balkongdør med 2-lags glass i pvc karm fra 2019.

Glatt ytterdør med 3-lags glass.

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Sprekk i flis på badet

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

Lekkasje tak (Sameiet jobber med løsning/arbeid)

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

Innstallert ny sikring i skap til varmepumpe, samt ny stikkontakt ute for bruk av varmepumpe.

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

Revet vegg for å fjerne skyvedør, for å sette inn normal dør og lagt inn spikerslag for tv til å gå på vegg.

Tilleggs kommentar

Bolig pr nå har ikke fast parkeringsplass, men det er parkering på egen tomt hvor det er ledig. Sameiet er i prosess med å få tilbud om el-bil ladere til

samtligere leiligheter, det vil da komme faste parkeringsplasser. Sameiet holder også på med plan for utbedring av lekkasje i tak. Dette er en pågående sak og er ikke satt dato for utbedring pr nå.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gledet av å presentere Haukedalsveien 106. Dette er en lys og pen 3-roms leilighet med en flott beliggenhet i Åsane.

Stue / kjøkken:

Flott stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har et areal på 35,6 m² med gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Utformingen av rommet gjør det naturlig å innrede med spisegruppe ved kjøkkenet. Rommet er i lyse toner som skaper en behagelig atmosfære og gir et moderne preg. Det er god oppvarming med varmepumpe i stue.

Stilren kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp med induksjon, stekeovn, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin.

Det er utgang fra stue til terrasse på 8 m². Terrassen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Soverom:

Boligens hovedsoverom har et areal på 11,5 m². Soverommet er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe med speildører. Det er videre plass til dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 har et areal på 6,7

m² med plass til standard soveromsinnredning. Gjennomgående for soverommene er de behagelige fargevalgene.

Bad:

Hefliset bad med downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Det er varmekabler i gulv.

Vaskerom:

Leiligheten har separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det har belegg på gulvet, tapet på vegger og tak ess i himling.

Standard

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: laminat og flis.

Innvendige vegger er bekledd med: tapet, malt platekledning og flis.

Himlinger består av: tak ess

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Kledning er avsluttet for tett til terreng. Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning. Tiltak: Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke tilfredsstillende utførelse av boks på loft.

Avtrekkørør på loft er presset flatt. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Tiltak for bedre ventilasjon i boligen må påregnes

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av

offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Store deler av anlegget er skjult.

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Ikke ført ut over tak.

Tiltak: Avtrekk må føres ut over tak

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Fliser sakser

Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Bom i flis. Ikke tilfredsstillende utførelse av gjennomføring Tiltak: Videre bruk av dusjkabinett

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: TG er satt på grunn av alder på gulvbelegg. Slukrist og vannlås sakser, noe som

medfører at vannlås er vanskelig å rengjøre. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller type belegg.

Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet.

Tiltak rundt rengjøring av sluk må påregnes

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Løs tapet

Tiltak: Overflater må moderniseres

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: TG er satt på grunn av alder på gulvbelegg. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller type belegg.

Tiltak: Overvåk tilstand. Ved utbedring av gulv, må tettesjikt også utbedres

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking: TG er satt på bakgrunn av lekkasje i tekking, alder og slitasje på yttertekking.

Yttertekking er iflg eier tatt opp i styret og at dette er en pågående prosess.

Tiltak: Lekkasje må utbedres. Vedlikehold av yttertekking må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Fuktskader i sutakplater etter lekkasje.

Tiltak: Tiltak må gjennomføres. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: TG er satt på bakgrunn av avvik fall, da det er en forhøyning midt på gulvet, flis er ikke lagt på hele gulvet og gulvbelegg er synlig bak vvb.

Tiltak: Det er ikke opplyst om svikt ved daglig bruk av rommet. Men ved en evt lekkasje, vil det kunne oppstå svikt grunnet nevnte avvik. Utbedringer av gulv må påregnes

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Parkering

Uoppmerkede parkeringsplasser i sameiet. Det er i utgangspunktet "førstemann til mølla" prinsippet, men styreleder opplyser at det er en intern ordning om at alle skal ha plass til en bil.

Styreleder opplyser om at det er muligheter for å installere ladeboks.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Diverse informasjon fra sameiet:

Felleskostnadene økte i mars.2025 fra kr. 1.000,- til kr. 1.500,-. Dette med hensikt å ha mer penger på bok i tilfelle uforutsette hendelser skulle oppstå. Pr. 20.12.2024 hadde sameiet kr. 263.525,- på bok. Ca. kr. 75.000,- - 80.000,- av disse går til dekning av byggforsikring. Etter byggforsikring er betalt vil sameiet sitte igjen med ca. kr. 180.000,-

Det lekker inn vann ved to boder, nede ved 94-100. Vannet lekker inn ved bakken. Når været tillater det, skal det sjekkes oppi hva som kan utbedres med lekkasje. Må eventuelt en liten rist plassert i asfalten, slik vannet kan renne vekk og ikke inn.

Huset med leilighetene 102, 106, 106 og 108 har fått en lekkasje i taket. Sameiet arbeider med å finne løsning på om taket skal byttes eller om lekkasjen skal utbedres lokalt. Mye tyder på at det går mot at taket skal byttes. Sameiet ønsker også å tilstand på taket til det andre bygget i sameiet. Sameiet har p.t ikke akseptert noe tilbud på å få byttet taket. Selger opplyser om at det er hentet inn et tilbud på å bytte taket på dette huset, og tilbudet har vært på ca. kr. 400.000,-. Selger informere om at det ikke er bestemt hvordan kostnaden ved utbedring vil bli dekket, men at dette trolig blir dekket av oppsparte midler i sameiet og ellers pr. eierseksjon. Det har vært snakk om at ca. kr. 130.000,- vil bli tatt fra oppsparte midler i sameiet, og at resterende beløp vil bli fordelt på de 8 seksjonene. Om dette blir

realiteten vil dette bety at hver seksjon må inn med ca. kr. 34.000,- hver for å bytte taket på dette huset. Dersom begge takene skal tas samtidig vil kostnaden kunne bli det dobbelte. Det påpekes at det p.t. ikke er vedtatt en endelig løsning og at endringer kan forekomme. Selger er villig til å betale kr. 34.000,- i forbindelse med et eventuelt takbytte. Beløp som overstiger kr. 34.000,- vil falle på kjøper.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon Viser til kontroll av anlegg Haukedalsveien 106, utført den 27.09.2019, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stuen

Varmekabler på badet

Øvrig elektrisk oppvarming

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 11 867 pr. år

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 739 488

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 957 952

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker byggforsikring og sparing.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1500

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET HAUKEDALSVEIEN 94-108

Organisasjonsnummer

999 148 514

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Haukedalsveien 94-108 som består av 8 leiligheter fordelt på to 4-mannsboliger.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Akil Kadum Al-Salman

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 420, seksjonsnummer 7 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/187/420/7:

08.02.1989 - Dokumentnr: 4026 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: TO TOMTER AV BNR. 91

Overført fra: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

- To regulert tomter på bnr 91 skal ha vederlagsfri tilknytning til alle former for vann/kloakkløsninger i riktig dimensjon ved nåværende parsells grense.

Untatt er pumpeløsning oppover, men eier skal ellers ha adgang til enhver annen løsning herunder borehull rett på kloakktunnelen.

08.02.1989 - Dokumentnr: 4027 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: SELGER LILLIAN EIDE OG ARNE EIDE

Overført fra: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

- Selger tilstås rett til, eventuelt, å bygge nærmere parsellens østgrense enn 4 meter.

08.05.1990 - Dokumentnr: 14382 - Erklæring/avtale Målebrev over bnr. 420 med grensejustering av areal 2.240 m²

A.461

Gjelder denne registerenheten med flere

- Målebrev; grensejustering.

03.10.1997 - Dokumentnr: 27767 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Felles vann og kloakkløsninger frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkløsninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles ledningene de selv har nytte av.

03.09.2007 - Dokumentnr: 696081 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:79

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Avtale mellom sameiet og bnr 79: Bnr 79 får rett til å knutte seg til vann-, spillvann- og overvannsledning som er anlagt på sameiets eiendom. Bnr 79 deltar i vedlikehold av ledningene.

24.08.2015 - Dokumentnr: 765262 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:60

Gjelder spillvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Sameiet og eiere av bnr 430 og 431 gir herved bnr 60 rett til å anlegg privat spillvannsledning over grunnen silhørende bnr 420. Retten gis også bnr 60 til å koble seg til alle etablert ledningsnett tilhørende bnr 430 og 431.

- Eier av bnr 60 har rett og plikt til å vedlikeholde egen spillvannsledning frem til felles tilknytningspunkt. Ledningsnettet forøvrig vedlikeholdes med en forholdsmessig andel etter antall bo-enheter som er tilknyttet og gjør bruk av ledningsnettet.

- Eier av bnr 420 gis rett til å felles trær på bnr 60 iht. vilkår.

23.04.1990 - Dokumentnr: 12882 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

A. 461

03.09.2007 - Dokumentnr: 696081 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:187 Bnr:79

Med flere bestemmelser

- Bnr 420 får bruksrett til et areal på bnr 79 som er planert til parkeringsareal.

- Sameiet forplikter å holde arealet mellom Haukedalsvegen og bnr 79 ryddig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 22.02.1990.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart/skisse (udatert).

- Tegning snitt (udatert).

- Kart/skisse stemplet 09.11.1988.

- Søknad om byggetillatelse for 2 stk boliger á 4 leiligheter datert 30.08.1988, samt søknad om dispensasjon fra veiloven.

- Følgebrev for oversendelse av situasjonplan og profil datert 03.11.1988.

- Skriv vedr byggesak datert 11.11.1988.

- Kart stemplet 12.04.1989.

- Byggetillatelse på vilkår for nybygg bolig datert 13.04.1989.

- Følgebrev for oversendelse av reviderte tegninger datert 08.01.1990.

- Tegninger stemplet 09.01.1990.

- Skriv vedr godkjenning av reviderte tegninger datert 07.03.1990.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen fikk boligen igangsettingstillatelse i 1989 og ble tatt i bruk i 1990. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 50500000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 187, SØR ØSTRE DEL AV HAUKEDAL

Ikrafttrådt: 04.12.1965

Dekningsgrad: 99,9 %

Planid: 4350000

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B

Ikrafttrådt: 25.09.1979

Dekningsgrad: < 0,1 % (2239,8 m²)

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensikten med planarbeidet er å revidere bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA2018), innarbeide kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) i KPA, og ellers kun gjøre karttekniske oppdateringer i plankartet.

Hovedoppgaven er å forenkle bestemmelsene, og legge til rette for de politiske ambisjonene i KPA:

- Flere boliger

- Mer næringsutvikling

- Raskere saksbehandling

- Fortetting med lavere konfliktnivå

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4380001

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK, HESTHAUGVEGEN, KRYSS MED HAUKEDALSVEIEN

- Gjelder vei. Planen er ved Haukedalsveien 110.

Planid: 4350001

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B, ØRNABERGET, FORMÅSENDRING

- Reguleringsendring; endres fra bolig til trafikkformål. Gjelder Haukedalsveien 110.

Planid: 50500108

Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 6 OG 421,

HAUKEDAL, FORTETTING

Saksnr: 190230709

- Gjelder Haukedalsbrotet 68 og 70.

Planid: 50500002

Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 6 MFL., NEDRE HAUKEDAL, ENDRING AV VEGTRASÉ

- Mindre vesentlig endring av vegtrase ved Haukedalsbotn.

Planid: 4350003

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B, REKKEHUS TIL ENEBOLIGER

- Mindre vesentlig reguleringsendring ved Haukedalsbrotet 11-17. Gjelder høyspennening luftlinje med driftspenning.

Planid: 51340100

Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 5, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST

Saksnr: 200506249

- Plan gjelder bolig med tilhørende anlegg. Gjelder Spondalen.

Planid: 51340000
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL.,
HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL
(SPONDALSLEITET)
- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1971. Gjelder
Spondalen.

Planid: 50500107
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 1, 6 MFL.,
HAUKEDAL
Saksnr: 190001273
- Gjelder Bukkedalsåsen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 187/340
Bygningsnr: 9483330-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 29.09.2016
Saksnr: 201628846
- Gjelder Bukkedalsåsen 340.

Eiendom: 187/421
Bygningsnr: 9539182-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 06.09.2024
Saksnr: 202415923
- Gjelder Haukedalsbotn 68C.

Eiendom: 187/25
Bygningsnr: 301124152, 01124147
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 26.10.2022
Saksnr: 202224427

- Gjelder Haukedalsbotn 62a og b.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 343 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 346 300 (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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marhus.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marhus.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5
5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

13.03.2025

Tilstandsrapport

Haukedalsveien 106 , 5113 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 187, bnr. 420, snr. 7



Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 12299-2663

Referansenummer: FO1199

Autorisert foretak: Henne Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Oppdragsnr.: 12299-2663

Befaringsdato: 29.11.2024

Side: 2 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

4-mannsbolig over 2.etasjer + loft med utvendig adkomst.
Sameiet består av totalt 8 seksjoner fordelt på 2 bygg-.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med kledning.

Oppvarming:
Varmekabler på badet
Varmepumpe i stuen
Øvrig elektrisk oppvarming

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygget er oppført i 1990.

Referansenivå: Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen med mindre det står beskrevet i rapporten. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulvene er belagt med: laminat og flis.
Innvendige vegger er bekledd med: tapet, malt platekledning og flis.
Himlinger består av: tak ess

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM [Gå til side](#)
Areal: 5,3 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder 2004 iflg eier
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 2,8 m2
Vaskerom med belegg på gulvet, tapet på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder: 1990
-Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

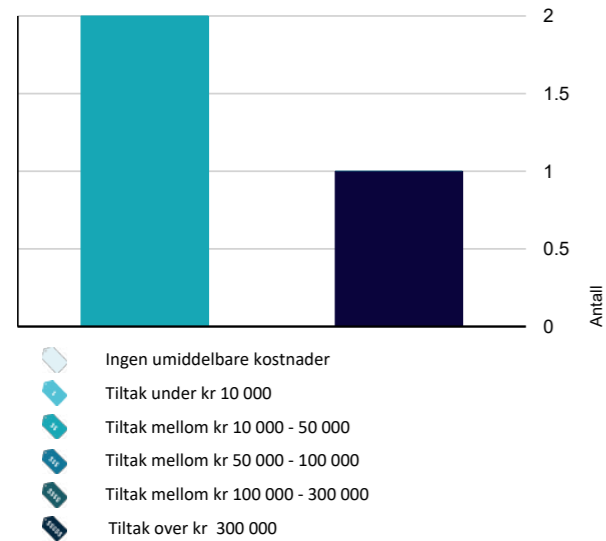
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1990	Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av lekkasje i tekking, alder og slitasje på yttertekking

Yttertekking er iflg eier tatt opp i styret og at dette er en pågående prosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må utbedres

Vedlikehold av yttertekking må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampsperre og platekledning.

Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er avsluttet for tett til terreng.

Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler og sutaksplater. Isolert mot beboelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader i sutaksplater etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjennomføres. Utskiftinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer med 2-lags i pvc karm fra 2019

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok. I denne rapporten er det bare vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Dører

Balkongdør med 2-lags glass i pvc karm fra 2019.

Glatt ytterdør med 3-lags glass.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 8 m2

Rekkverkshøyde: 0,91m

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis.

Innvendige vegger er bekledd med: tapet, malt platekledning og flis.

Himlinger består av: tak ess

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert noe skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TC 1 Pipe og ildsted

Element pipe i bygget.
Ingen peis.

TC 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2004 iflg eier
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Badet er eldre og bærer noe preg av dette.
Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fliser sakser

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1.ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Varmekabler.

-Fall fra terskel dør til dusjkabinett er målt

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i flis
Ikke tilfredsstillende utførelse av gjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett



1.ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig gulvbelegg i sluk.

Merke; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG er satt på grunn av alder på gulvbelegg.
Slukrist og vannlås sakser, noe som medfører at vannlås er vanskelig å rengjøre.
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller type belegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Tiltak rundt rengjøring av sluk må påregnes



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil. (Lokal slitasje på baderomsinnredning)

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 2,8 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, tapet på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: 1990

-Dokumentasjon foreligger ikke.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger
Tak ess i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs tapet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må moderniseres

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flis på gulv med belegg over
Fall fra terskel dør til slukrist ble målt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av avvik fall, da det er en forhøyning midt på gulvet, flis er ikke lagt på hele gulvet og gulvbelegg er synlig bak vvb.

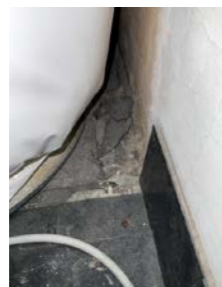
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om svikt ved daglig bruk av rommet. Men ved en evt lekkasje, vil det kunne oppstå svikt grunnet nevnte avvik. Utbedringer av gulv må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig gulvbelegg i sluk.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på grunn av alder på gulvbelegg.
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller type belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand. Ved utbedring av gulv, må tettesjikt også utbedres



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke ført ut over tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avtrekk må føres ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerommet

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Avløpsrør

Avløp i plast
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TO 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke tilfredsstillende utførelse av boks på loft.
Avtrekkør på loft er presset flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tiltak for bedre ventilasjon i boligen må påregnes

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på 107L fra 2017 er montert på vaskerommet.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikringer.

Kursfortegnelse: JA

Samsvarserklæring: JA, fra Ernst Eismann As i 2017 og Bea

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, men kun på El arbeider.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

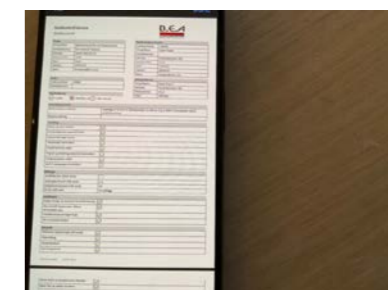
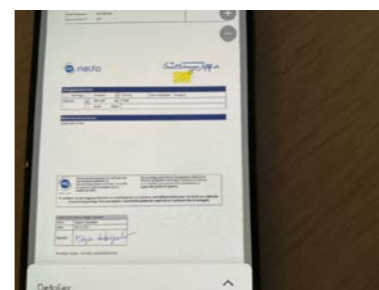
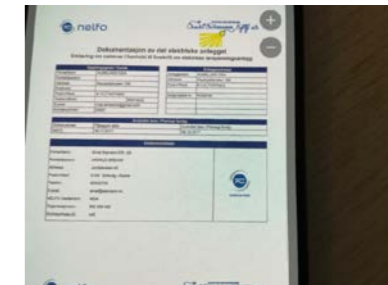
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Store deler av anlegget er skjult.

Tilstandsrapport



🔧 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

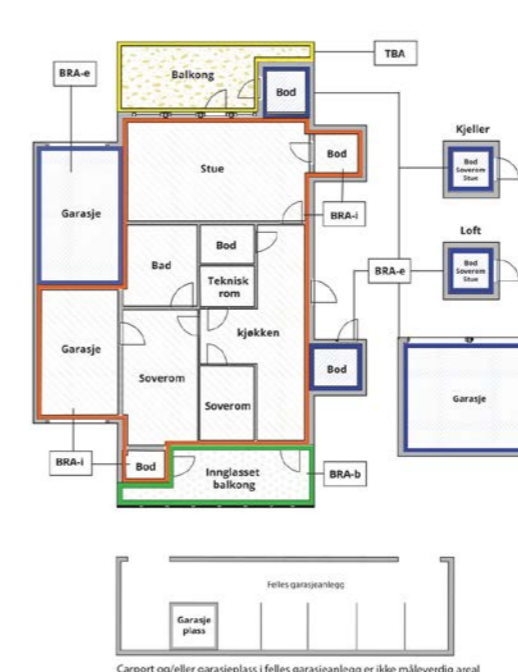
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	8
SUM	69				8
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad, Soverom 2, Vaskerom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringdagen med håndholdt avstandsmål.

Takhøyde i stuen er 2,37m (avvik iht krav)

Entre 5,7 m²
Vaskerom 2,8 m²
Soverom 11,5 m²
Bad 5,3 m²
Stue/kjøkken 35,6 m²
Soverom 6,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Utvendig bod på 5,3 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringdagen

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0
Utvendig bod	0	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Daniel Henne Espen Johan Engan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	420		7	2241 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Haukedalsvegen 106, 5113 TERTNES

Hjemmelshaver

Espen Johan Engan / Rikke Støylen Berge

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO1199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240270	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke Støylen Berge	Espen Johan Engan
Gateadresse	
Haukedalsveien 106	
Poststed	Postnr
TERTNES	5113
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Forsikring
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse Sprekk i flis på badet

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

Svar Nei

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

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Lekkasje tak (Sameiet jobber med løsning/arbeid)

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse I forbindelse med tak lekkasje (Sameiet jobber med løsning/arbeid)

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Installert ny sikring i skap til varmpumpe, samt ny stikkontakt ute for bruk av varmpumpe.

Arbeid utført av B.E.A

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

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

Beskrivelse Revet vegg for å fjerne skyvedør, for å sette inn normal dør og lagt inn spikerslag for tv til å gå på vegg.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

Document reference: 1501240270

Document reference: 1501240270

Initialer selger: RSB, EJE

1

Initialer selger: RSB, EJE

2

- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1501240270

Tilleggskommentar

Bolig pr nå har ikke fast parkeringsplass, men det er parkering på egen tomt hvor det er ledig. Sameiet er i prosess med å få tilbud om el-bil ladere til samtlige leiligheter, det vil da komme faste parkeringsplasser. Sameiet holder også på med plan for utbedring av lekkasje i tak. Dette er en pågående sak og er ikke satt dato for utbedring pr nå.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1501240270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Berge	b3d08029c3ffe6b1507c496 2141f6b398673e117	28.02.2025 10:25:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Engan	eb58ea3538543b37dc0bb5 ef66fff8c2c9ad385	28.02.2025 09:51:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240270

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

Nabolagsprofil

Haukedalsveien 106 - Nabolaget Haukedal - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Spondalen Linje 3, 3E	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 🚶 12.4 km
✈️ Bergen Flesland	28 min 🚶

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 349 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	5 min 🚶 2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	20 min 🚶 1.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min 🚶 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 🚶 2.4 km

«Flott sted med kort vei til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

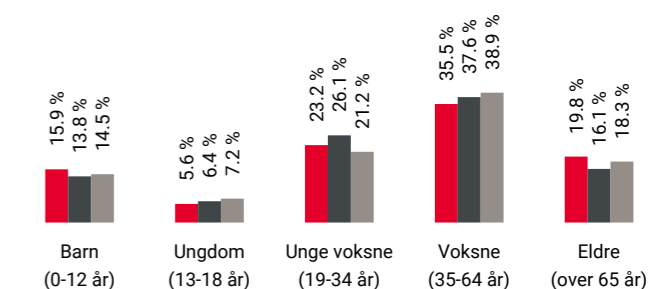


🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

📚 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukedal	1 600	702
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Kidsa Haukedalen (0-5 år) 91 barn	3 min 🚶 0.3 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år) 300 barn	18 min 🚶 1.2 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 🚶 1.4 km


Dagligvare


Coop Extra Haukedalen	5 min 🚶
Kiwi Ulset	12 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

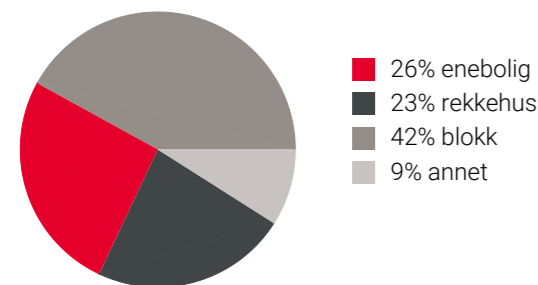
 Støynivået
Lite støynivå 92/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Sport

 Haukedalen skole Aktivitetshall	10 min  0.7 km
 Spodalen ballbinge Ballspill	11 min  0.8 km
 MOVA Åsane	23 min 
 SATS Horisont	6 min 

Boligmasse





«I Haukedalsbotn samles familiene gjerne for en kopp kaffe ute på benken. På fine sommerdager er det alltid kjekt med felles grilling.»

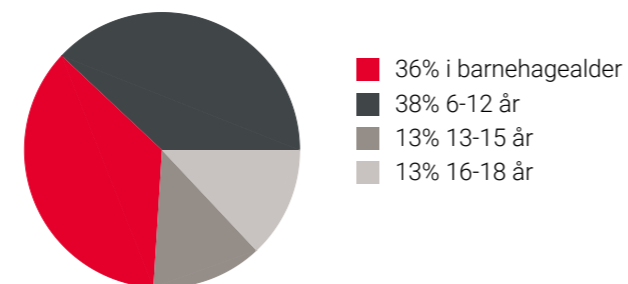
Sitat fra en lokalkjent



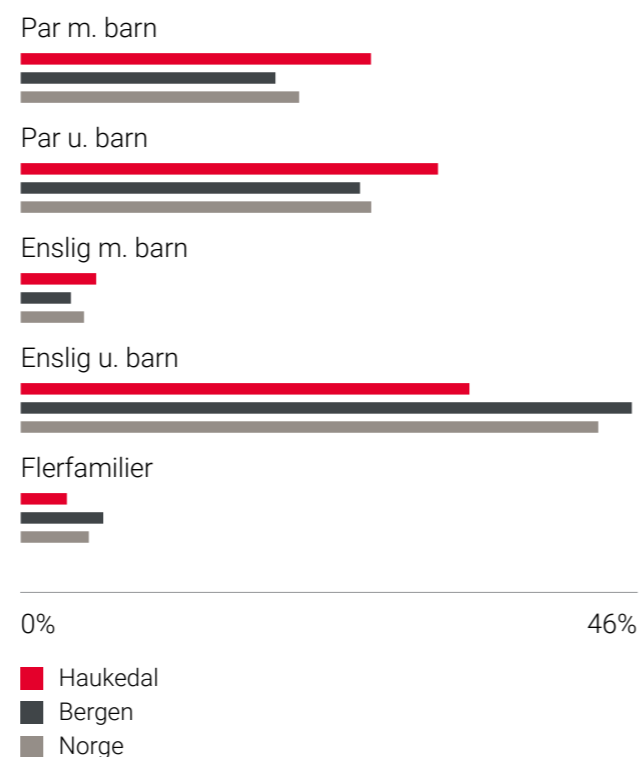
Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter	5 min 
 Apotek 1 Åsane	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

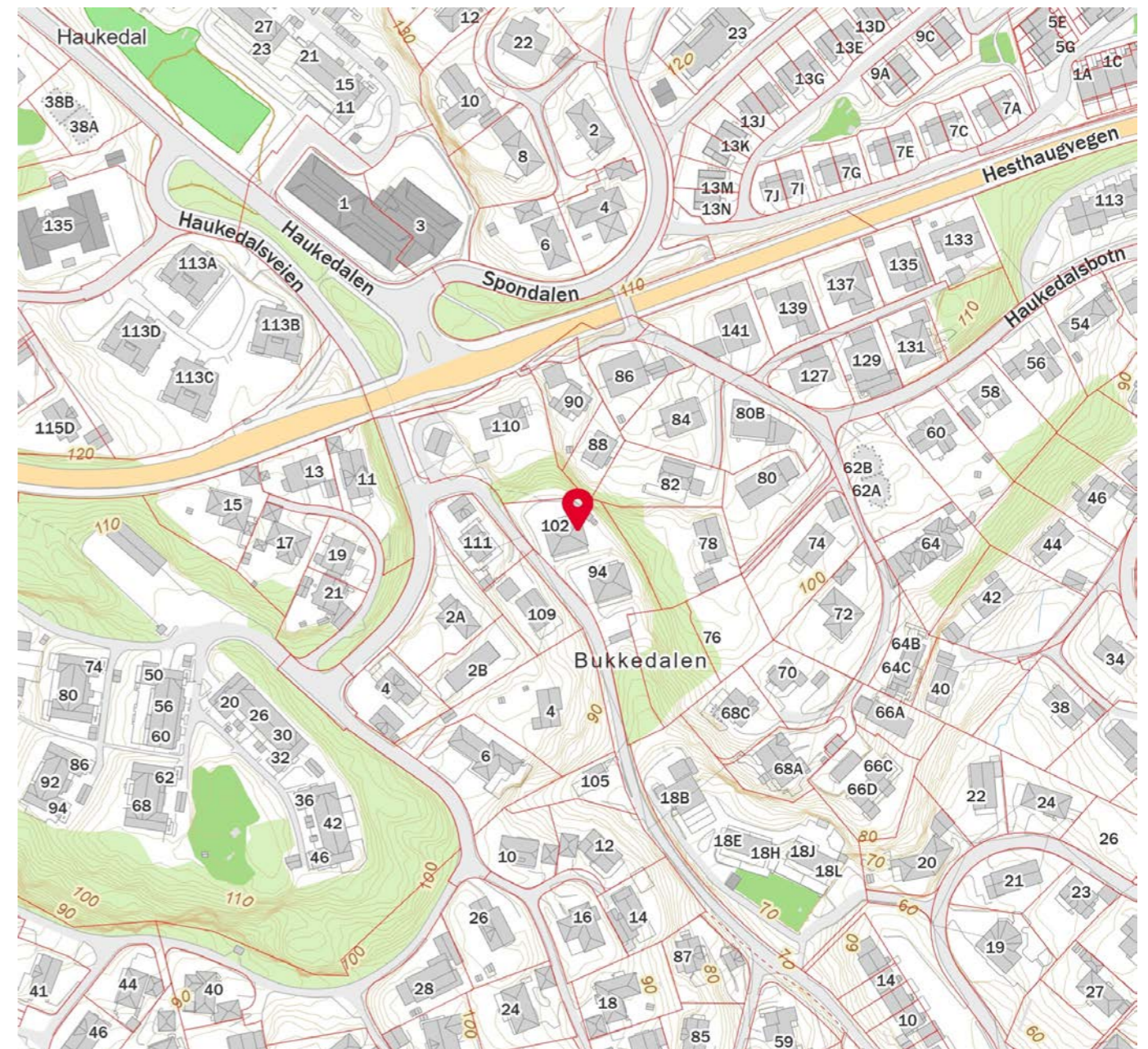
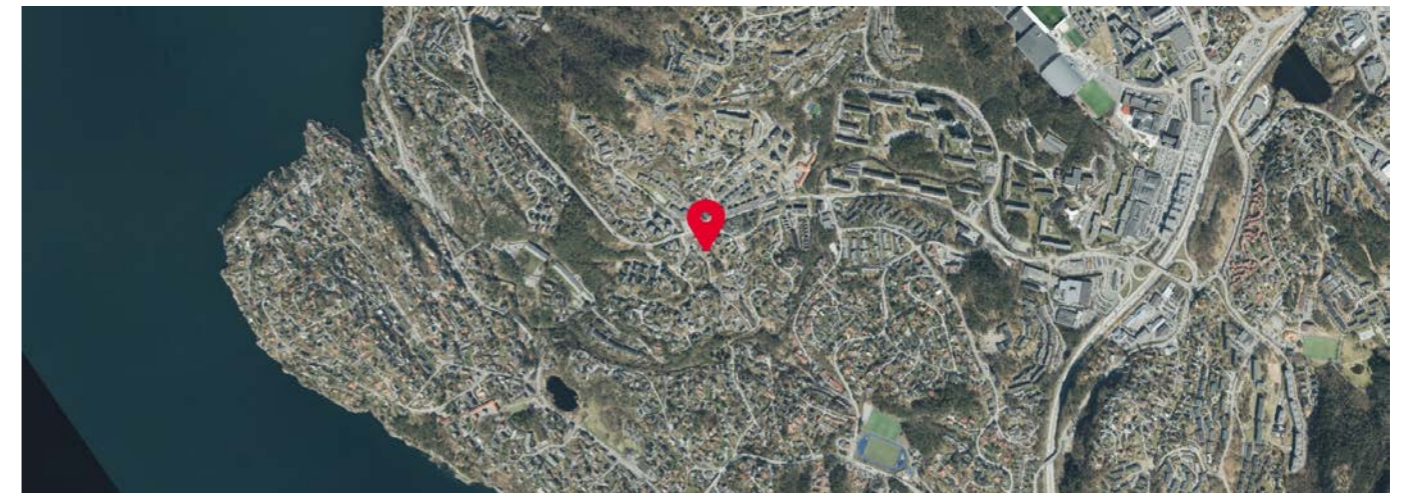


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/420/0/7
Adresse: Haukedalsveien 106, 5113 TERTNES



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

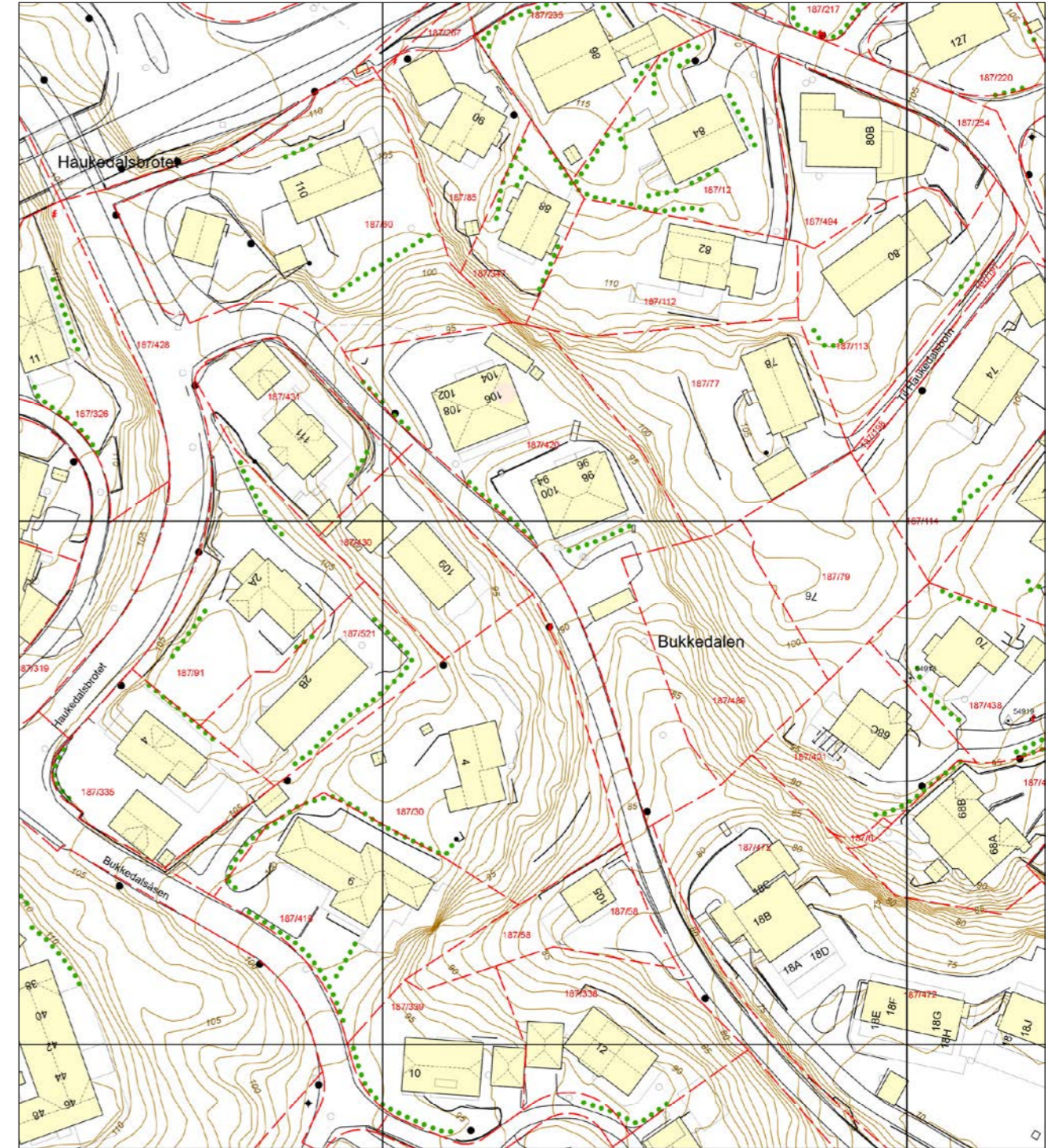


BERGEN
KOMMUNE

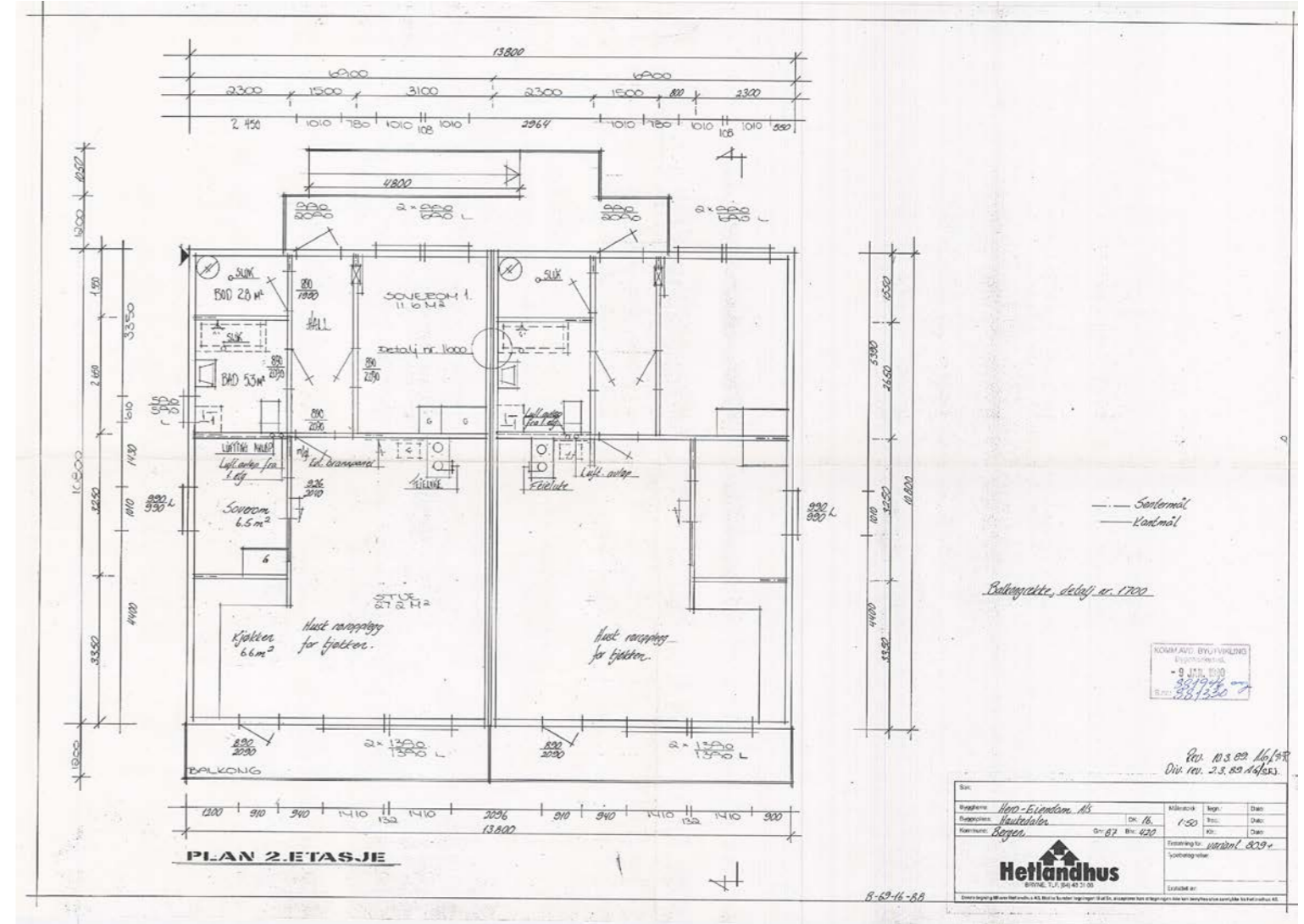
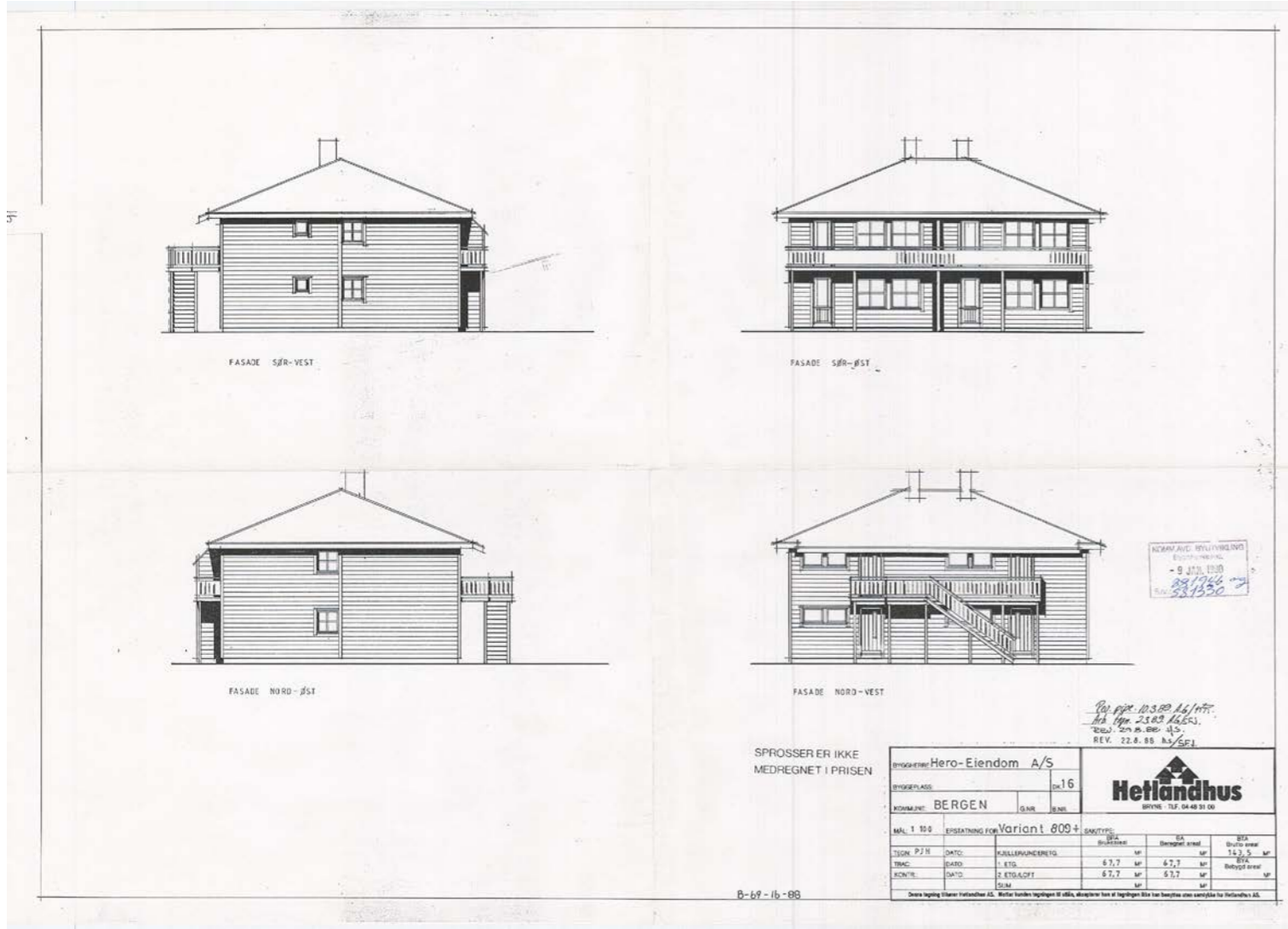
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 24.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/420/0/7
Adresse: Haukedalsveien 106, 5113 TERTNES



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

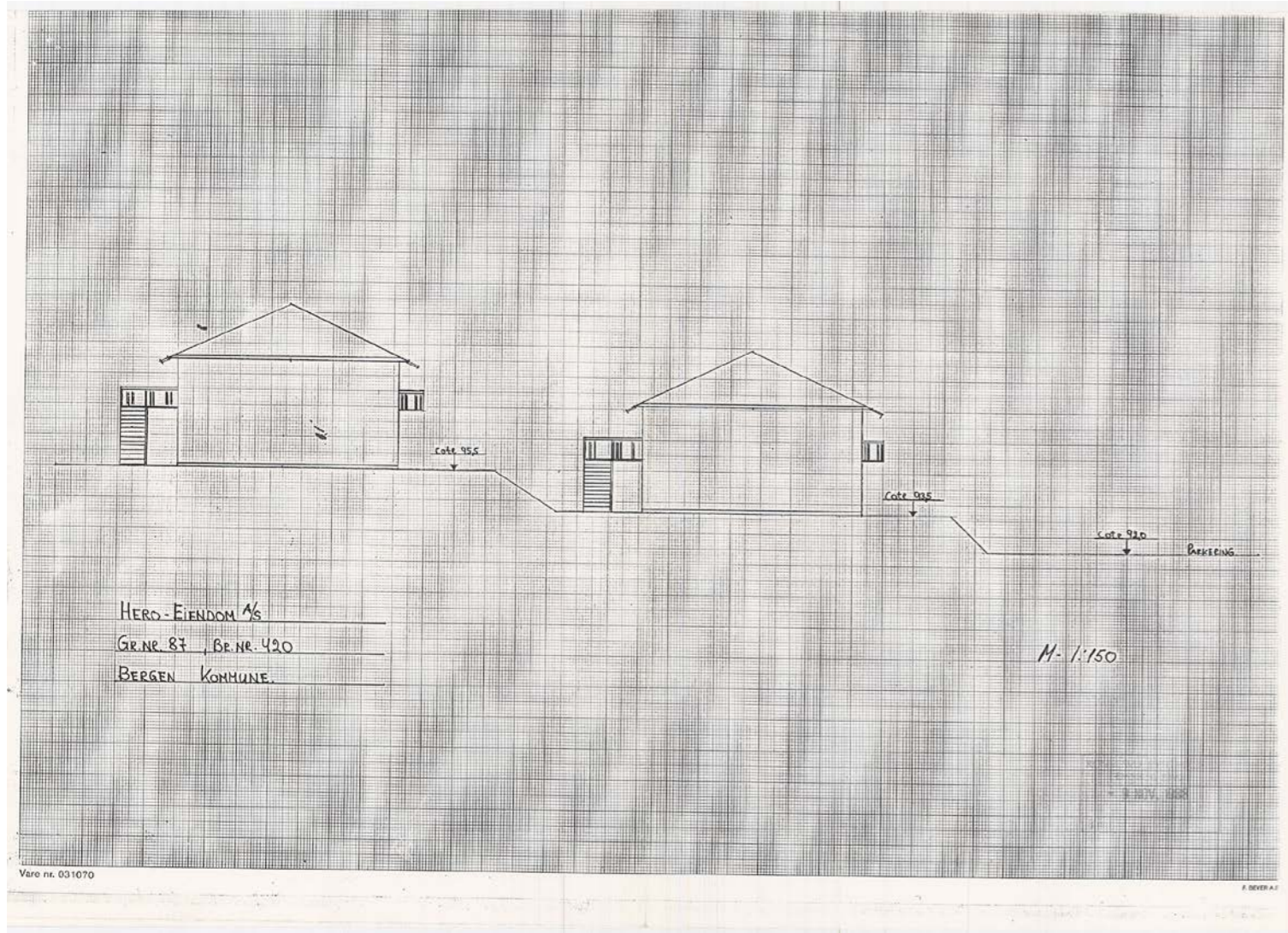
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

- 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 PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

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.



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. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Haukedalsveien 106
5113 TERTNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre