

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 690 000,-
Omkostn.: Kr 218 600,-
Total ink omk.: Kr 8 908 600,-
Selger: Priscila Merkesdal
Johannes Austefjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 162/177 kvm
Tomtstr.: 1430 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 96
Oppdragsnr.: 1501250215

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Stokkedalen 32. Eneboligen holder en gjennomgående god standard hvor tilnærmet hele huset (inne & ute) ble renoverert i 2021. Hoveddelen har to fullverdige bad & separat vaskerom. Perfekt for barnefamilien.

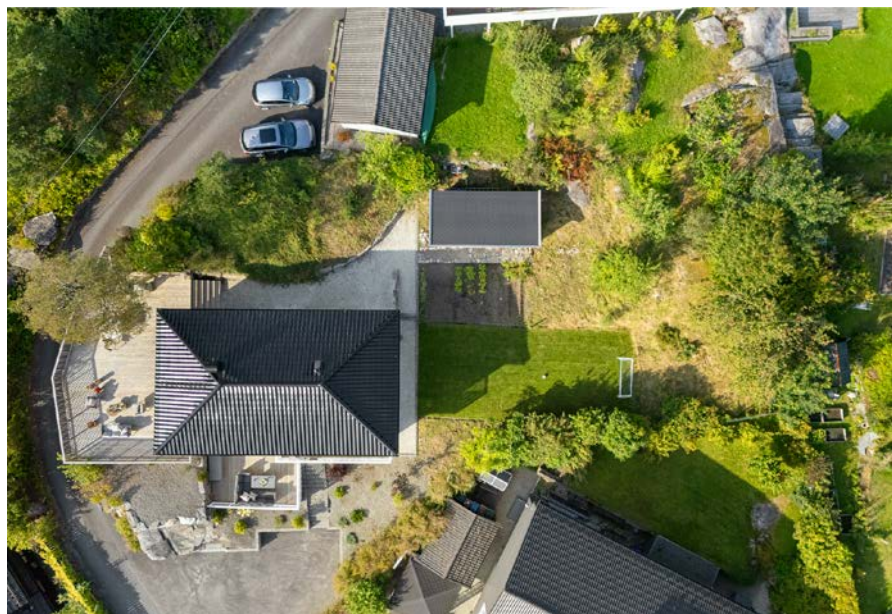
Det ble i 2021 etablert en godkjent utleiedel i underetasjen med muligheter for gode leieinntekter. Inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad/wc og soverom. Egen inngangsdør, i tillegg til dør mellom hoveddelen og utleiedelen om man ønsker å bruke arealet selv.

Eiendommen byr ellers på herlig plenareal til lek og moro, og en fantastisk terrasse på oppsiden hvor både sol & utsikt kan nytes hele dagen.

God parkeringsmuligheter på tomten. Lader til elbil.

Alt i alt, en meget flott eiendom som vil falle i smak hos de fleste!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	99
Basiskart	102
Vegstatuskart	103
Midlertidig brukstillælse	104
Ferdigattest	105
Ny plantegning nede	107
Bygningstegninger fra byggeår	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 108 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m²

1. etasje

BRA-i: 87 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

28 m²

1. etasje

80 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1430 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, grusede partier, flotte bed og variert beplantning som gir et gjennomført og tiltalende inntrykk. Den store tomten gir

rikelig boltreplass og gode rammer for lek, aktivitet og sosiale sammenkomster utendørs.

Eiendommen har en asfaltert biloppstillingsplass med svært gode parkeringsmuligheter for både beboere og gjester.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert boligområde på Straumsgrend. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til alle nødvendige hverdagsfasiliteter. Det er flere sosiale arrangementer i velforeningen, som felles aktiviteter for barn, halloweenfeiring, trimgrupper m.m.

Til nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris på Smiberget som også er søndagsåpen. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Oasen Storsenter kun en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, klesbutikker, apotek, Vinmonopol og mye mer. Oasen senter fungerer også som et knutepunkt for både buss og bybane. Det er ca. 15 minutter med bil til Bergen sentrum og store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland via Knappetunnelen.

Kollektivtilbudet i området er bra med flere muligheter til Fyllingsdalen og Bergen sentrum. I tillegg er det nærhet til Straumsgrends barnehage, Fjellsdalen barneskole og Fyllingsdalen videregående skole.

For den turglade så tilbyr området flotte turstier til blant annet Løvstakken og Gullsteinen, og det er heller ikke lang vei til de populære turområdene i Byfjellene. Foretrekker du derimot treningssentre, er det kort vei til blant annet Sport Bergen Bønes og Mova Ortuflaten. For den sportsinteresserte finnes det et godt utvalg fritidstilbud i nærområdet, blant annet ved Bøneshallen og Fjellsiden idrettsplass.

Alt i alt byr denne eiendommen på en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet, rolige omgivelser og nærhet til både natur, kollektivtransport og et bredt spekter av servicetilbud. Her bor du i et veletablert og barnevennlig område med alt du trenger i hverdagen like i nærheten enten du trives best i marka, på treningssenteret eller med enkel tilgang til byens fasiliteter. Et ideelt sted for deg som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag i trygge omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rune Løseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taktekkingen er av glasert teglstein(tysk). Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer. 2 stk

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Tre stk. nye bad og ett nytt vaskerom i 2021

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ny membran på alle rom, nye sluker etc.

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

Alle vann- og avløpsrør i huset ble skiftet.

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

Alt elektrisk skiftet i 2021. Samsvarserklæring foreligger.

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

BKK-kontroll våren 2025. Ingen mangler avdekket.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks installert i 2022. Årseth Elektro AS

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

2021: Nye lekter og takstein, ny kledning, isolasjon vinduer etc.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Hageleilighet etablert i 2021.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Kjeller-areal omsøkt til utleiedel.

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

Kjeller-areal omsøkt til utleiedel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, ferdigattest foreligger.

Innhold

Dette er en moderne og tilnærmet totalrenovert enebolig fra 2021 med gjennomgående høy standard. Boligen kan skilte med et bad i hver etasje, eget vaskerom med egen inngang og hovedsoverom med walk-in-closet. I tillegg har boligen en godkjent utleiedel fra 2021 i underetasjen som inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad. Egen inngangsdør til utleiedelen, i tillegg til dør mellom hoveddelen og utleiedelen om man ønsker å bruke arealet selv.

Eiendommen ligger usjenert til i en endevei og har flott utsikt over nærområdet. Den rolige beliggenheten er ypperlig for barnefamilien. Boligen har en stor tomt med rikelig boltreplass for familie og firbeinte. For fotballentusiasten er det verdt å nevne at tomten har en egen plen på ca. 100 m² som fungerer ypperlig som fotballbane.

Det kan trekkes frem følgende oppgraderinger i 2021:

- Tak
- Yttervegger
- Vinduer
- Etterisolering
- Elektrisk
- Rør inne

- Alle rom og overflater (bortsett fra trappen.)
- Ny isolasjon 100 mm
- Ny utvendig trapp
- 2 nye terrasser
- Nytt gjerde på altan

Entré:

Velkommen inn i en lys og moderne entré med innebygd skyvedørsgarderobe med speilfronter – praktisk og stilrent. Entréen har godt med lagringsplass og et generøst areal - som er ypperlig når hele familien skal gjøre seg klar før jobb og skole. Fra entréen er det videre tilkomst til et soverom, bad, vaskerom og trapp opp til andre etasje. Det er også tilkomst inn til utleiedelen fra gangen, dersom man ønsker å benytte seg av denne selv.

Stue og kjøkken:

I 2. etasje finner du boligens stue- og kjøkkenløsning på hele 44,35 m². Her er det rikelig med plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Det generøse arealet gjør det enkelt å innrede i soner. Stuen har store vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Vindusflatene gir også en flott utsikt mot Sælevatnet. Alle vinduer ble byttet i 2021 i forbindelse med oppussingen. Det er også tilrettelagt for ildsted.

Kjøkken:

Det stilrene Kvik-kjøkkenet fra 2021 er utført i mørk design med sorte, glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig oppbevaringsplass i både skuffer og skap, samt gode arbeidsflater på både benk og kjøkkenøy. Her finner du hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på hele 80 m². Her er det plass til både grill, spiseplass og flere sittegrupper. Perfekt for sommerdager med familie og venner! Terrassen har svært gode solforhold – fra grytidlig om morgenen til 23:00 midtsommers, og også vintersol. Fra terrassen nyter man en nydelig utsikt over nærområdet og mot vannet.

Soverom:

Hoveddelen har totalt 3 soverom. Hovedsoverommet er meget lukseriøst med utgang til en privat balkong på 10 m², i tillegg til walk-in-closet. Videre kan soverommet innredes med dobbeltseng og øvrig møblement. Soverom 2 og 3 passer fint som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad:

Hoveddelen har to lekre bad- et i hver etasje og begge fra 2021. Badene er helfliset med elektriske varmekabler i gulv. Badene fremstår gjennomført, og er begge innredet med innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Badet i

hovedetasjen har også badekar.

Vaskerom:

Vaskerom med egen inngang, perfekt fra barnefamilien. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannstank. Vaskerommet har et romslig areal med plass til oppbevaringsmøblement o.l.

Utleiedel:

Utleiedelen inneholder:

Vindfang

Stue/kjøkken

Soverom

Bad/wc/Vaskerom

Utleiedelen (etablert i 2021) har egen inngang, men også tilkomst fra hoveddelen dersom man ønsker å benytte seg av dette arealet selv. Utleiedelen ble etablert samtidig som hoveddelen ble renoveret og holder derfor en gjennomgående høy standard. Den fremstår moderne og innbydende.

Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning. Her er det plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Lekkert kjøkken fra Kvik i mørk utførelse. Innredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Badet er helfliset og innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Standard

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 > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under

dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ikke registret toppliste på knotteplast og tilleggs isolasjon på grunnmur. Ikke montert topp beslag på isolasjon.

Tiltak: Topp liste anbefales montert. Kostnads konsekvens.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Lite fall på gulv etter dagens forskrifter.

Tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv. Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar. At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke tatt hull bad har ikke vært i bruk Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

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 kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Telia. Bergen Fiber har anlegg i gaten.

Parkering

Boligen har god parkeringsplass til flere biler på egen eiendom.
Elbillader på parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

313703

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 02.09.2024

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Varmekabler i vindfang og hall

Varmepumpe.

Det er tilrettelagt for ildsted i stuen.

Info strømforbruk

Totalforbruk 2024: ca. 22 000kw.

Energikarakter og farge

E Orange

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 690 000

Kommunale avgifter pr. 2025

Kr 22 385

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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

Formuesverdi primær pr. 2023

Kr 1 354 280

Formuesverdi sekundær pr. 2023

Kr 5 417 118

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 96 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:

4601/21/96:

04.09.1923 - Dokumentnr: 900362 - Bestemmelse om gjerde

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tyde.

21.09.1953 - Dokumentnr: 307186 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:96

BESTEMMELSE OM DRENERINGSGRØFT

OVERFØRT FRA GNR. 21, BNR. 547, SAMMENF. MED BNR. 96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 547, som er slått sammen med 96) har rett til avløp for dreneringsgrøft over hovedeiendommen.

21.09.1953 - Dokumentnr: 307186 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 21 bnr 547

som er sammenføyd med denne eiendom.

- Parsellen (bnr 547, som er slått sammen med 96) har gjerdeplkt i forhold til hovedeiendommen.

05.06.1958 - Dokumentnr: 302645 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:603

Bestemmelse om veg

Skjøte ifm. overdragelse av en parsell gnr 21 bnr 603, utskilt fra bnr 96:

- Parsellen har rett til å bruke hovedeiendommens nåværende vei mot deltagelse i vedlikehold. Parsellen skal dessuten ha rett til, sammen med den eller de parseller som måtte bli utskilt fra hovedeiendommen, å opparbeide en 2½ m bred vei over hovedeiendommen, langs parsellens østre grenselinje. Opparbeidelses- og vedlikeholdskosten skal deles likt mellom de parseller som har eller får rett til å bruke veien.

-Parsellen har all gjerdeplikt i forhold til hovedeiendommen, men halv gjerdeplikt i forhold til de parseller som er eller blir utskilt fra denne.

- Ovenforliggende tomt, som måtte bli utskilt fra hovedeiendommen, skal ha rett til å nedlegge og vedlikehold kloakkledning over parsellen og frem til hovedledningen.

25.06.1962 - Dokumentnr: 303801 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:663

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Skjøte ifm. overdragelse av en parsell gnr 21 bnr 663, utskilt fra bnr 96:

- Parsellen har rett til å bruke hovedeiendommens nåværende vei frem til parsell b.nr. 603 mot deltagelse i vedlikehold. Parsellen skal videre ha rett til, sammen med parsell b.nr. 603, å opparbeide og bruke en 2½ m. bred vei over hovedeiendommen langs parsell b.nr. 603's østre grenselinje. Opparbeidelses- og vedlikeholdsomkostninger skal deles likt mellom de parseller som har eller får rett til å bruke veien, frem til parsell 603s innkjørsel.

-Parsellen har all gjerdeplikt i forhold til hovedeiendommen, men halv gjerdeplikt i forhold til de parseller som er eller blir utskilt fra denne.

- Parsellen har rett til å nedlegge og vedlikeholde kloakkledning over parsell b.nr. 603 etter anvisning fra dennes eiere, frem til hovedledningen.

19.01.1965 - Dokumentnr: 300376 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:713

Bestemmelse om kloakkledning

Skjøte ifm overdragelse av bnr 96:

- Fra eiendommen er utskilt en parsell høsten 1964. Denne parsell skal ha rett til 2,5 m bred vei over bnr 96 i dennes vestlige grense og sammen med parsellene bnr 603 og 663.

- Den utskilte parsell skal videre ha rett til nedlegging av kloakkledning over bnr. 96 med adgang til oppgraving for ettersyn og vedlikehold mot at terrenget bringes tilbake i samme stand. Ledningen skal legges slik at den blir til minst mulig sjenérende for hovedeiendommen.

30.11.1976 - Dokumentnr: 26808 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:603

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:663

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:713

Bestemmelse om veg

- Gaveskjøte (gnr 21 bnr 96).

De tidligere utskilte parseller br.t 603, 663 og 713 har bruksrett til hovedbrukets nåværende vei frem til bnr 603 mot å delta i vedlikehold. Videre har de 3 nevnte parseller rett til fri veigrunn til en 3,5m bred vei over bnr 96's sydvestlige grense langs parsellen bnr 603 og 663. Bnr 663 får også rett til å legge kloakkledning i veien.

- Parsellene bnr 603 og 663 skal ha vederlagsfri rett til å føre vannledning over bnr 96 frem til hovedledning med adgang til vedlikehold, mot å bringe terrenget tilbake i samme stand som når ledningen ble lagt.

30.11.1976 - Dokumentnr: 26808 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:603

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:663

Bestemmelse om vannrett

30.11.1976 - Dokumentnr: 26808 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:663

Bestemmelse om kloakkledning

20.09.1979 - Dokumentnr: 21198 - Erklæring/avtale

Vilkår for samtykke til anlegg av ledn. over off. veg.

- Søknad om å legge vann- og kloakkledning over vei.

13.11.1979 - Dokumentnr: 26356 - Erklæring/avtale

Gjensidig ledningsrett for denne eiend., samt 2 parseller som skal utskilles fra denne eiendom. bestemmelse om vedlikehold m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

- Bnr 96 og parsellene 1 og 2 av bnr 96 har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt å foreta ettersyn og reparasjoner når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

- Felles vedlikeholdsplikt i den del av felleledningene de selv har nytte av.

28.02.1980 - Dokumentnr: 5159 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1131

Bestemmelse om lekeplass.

Avtale ifm. kjøpekontrakt:

- "Kjøper frasier seg enhver rett til plassering av lekeplass/sandkasse på selgers (bnr 96) gjenværende parsell".

28.02.1980 - Dokumentnr: 5160 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1129

Bestemmelse om lekeplass

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Statens Kartverk.

28.02.1980 - Dokumentnr: 5161 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1128

Bestemmelse om lekeplass

Avtale ifm. kjøpekontrakt:

- "Kjøper frasier seg enhver rett til plassering av lekeplass/sandkasse på selgers (bnr 96) gjenværende parsell".

20.03.1980 - Dokumentnr: 7222 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1130

Bestemmelse om lekeplass

Avtale ifm. kjøpekontrakt:

- "Kjøper frasier seg enhver rett til plassering av lekeplass/sandkasse på selgers (bnr 96) gjenværende parsell".

10.02.1986 - Dokumentnr: 4487 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1423

Bestemmelse om adkomst til naustparsell over denne eiendom

Feilaktig registrert i doknr. 1986/44876 - korrigert til å gjelde dette doknr. iht.

stiftelsesgrunnlaget. Anm. 26.05.2020. Ekeing

- Iht skjøte for bnr 1423; "Adgangen til nausteiendommen er forøvrig den samme som for tidligere rettigheter og plikter som gr.nr. 21, br.nr. 96 har hatt til naustparsell".

04.09.1923 - Dokumentnr: 900362 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:2

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tyde.

06.05.1954 - Dokumentnr: 908561 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Bnr. 547 som er utskilt fra bnr. 5.

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Statens Kartverk.

03.01.1958 - Dokumentnr: 300019 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:603

29.03.1961 - Dokumentnr: 301833 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:663

26.01.1965 - Dokumentnr: 300629 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:713

18.12.1979 - Dokumentnr: 929713 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1131

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Statens Kartverk.

28.12.1979 - Dokumentnr: 930536 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1129

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Statens Kartverk.

02.01.1980 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1128

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Statens Kartverk.

29.01.1980 - Dokumentnr: 2398 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1130

31.05.1985 - Dokumentnr: 16102 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:21 Bnr:1423

20.09.1991 - Dokumentnr: 24113 - Grensejustering

Målebrev med grensejustering over d.e. med areal: 1.447 m2.

A. 485

01.01.2020 - Dokumentnr: 734344 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:21 Bnr:96

04.09.1923 - Dokumentnr: 900362 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:2

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tyde.

21.09.1953 - Dokumentnr: 307186 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:96

BESTEMMELSE OM DRENERINGSGRØFT

OVERFØRT FRA GNR. 21, BNR. 547, SAMMENF. MED BNR. 96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 547, som er slått sammen med 96) har rett til avløp for dreneringsgrøft over hovedeiendommen.

07.05.1979 - Dokumentnr: 10123 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:603

Med flere bestemmelser

- Bnr 603 gir eier av bnr 96 tillatelse til å anlegge og ha liggende vann og kloakkledninger over de respektive eiendommer. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og reparasjoner skal eier eiere av overnevnte eiendom (nr 96) ha uhindret adgang til

ledningsanlegget og det som står i forbindelse med dette.

- Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst, eller ved mangel av sådan, ved skjønn.
- Det påhviler eieren av eiendommen 21/96 i hvert enkelt tilfelle, så hvidt praktisk mulig å bringe terrenget i den stand det var, før reparasjonsarbeidene var påbegynt.

12.11.1979 - Dokumentnr: 26229 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:154

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

- Bnr 154 gir eier av bnr 96 tillatelse til å anlegge og ha liggende vann og kloakkledninger over de respektive eiendommer. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og reparasjoner skal eier eiere av overnevnte eiendom (nr 96) ha uhindret adgang til ledningsanlegget og det som står i forbindelse med dette.
- Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst, eller ved mangel av sådan, ved skjønn.
- Det påhviler eieren av eiendommen 21/96 i hvert enkelt tilfelle, så hvidt praktisk mulig å bringe terrenget i den stand det var, før reparasjonsarbeidene var påbegynt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 05.01.1981.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller ca. 67 m², datert 27.05.2022.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat 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

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

Adgang til utleie

Boligen har en godkjent utleiedel i underetasjen. Den har ikke vært utleid siden etablering, og har blitt brukt som eget areal av nåværende eier.

Eksempel om man leier ut leiligheten i forhold til kostnader/inntekter:
Leieinntekt feks kr. 13.000,- pr. mnd (ikke bindende sum, men en estimert leieinntekt).
Om man tar høyde for en lånekalkulator på nett for eksempel hos spv.no, så kan et regnestykke se slik ut (dette er ikke et forpliktende tilbud og avvik kan forekomme).

Kjøpesum: kr. 8.690.000,-
Egenkapital 10%: kr. 869.000,-
Lånesum: kr. 7.821.000,- / rente 5,34 % / nedbetalingstid 30 år.
Lånet vil koste deg kr. 43.714,- pr. mnd.
Trekke fra leieinntekt på kr. 13.000,-, så gir dette en lånekostnad pr. mnd på kr. 30.714,-.
Dette betyr at utleiedelen vil dekke nedbetaling av ca. kr. 2.300.000,- av lånet på huset.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

217 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

218 600 (Omkostninger totalt)

234 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

237 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 908 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 924 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 927 300 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, visninger kr 1 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

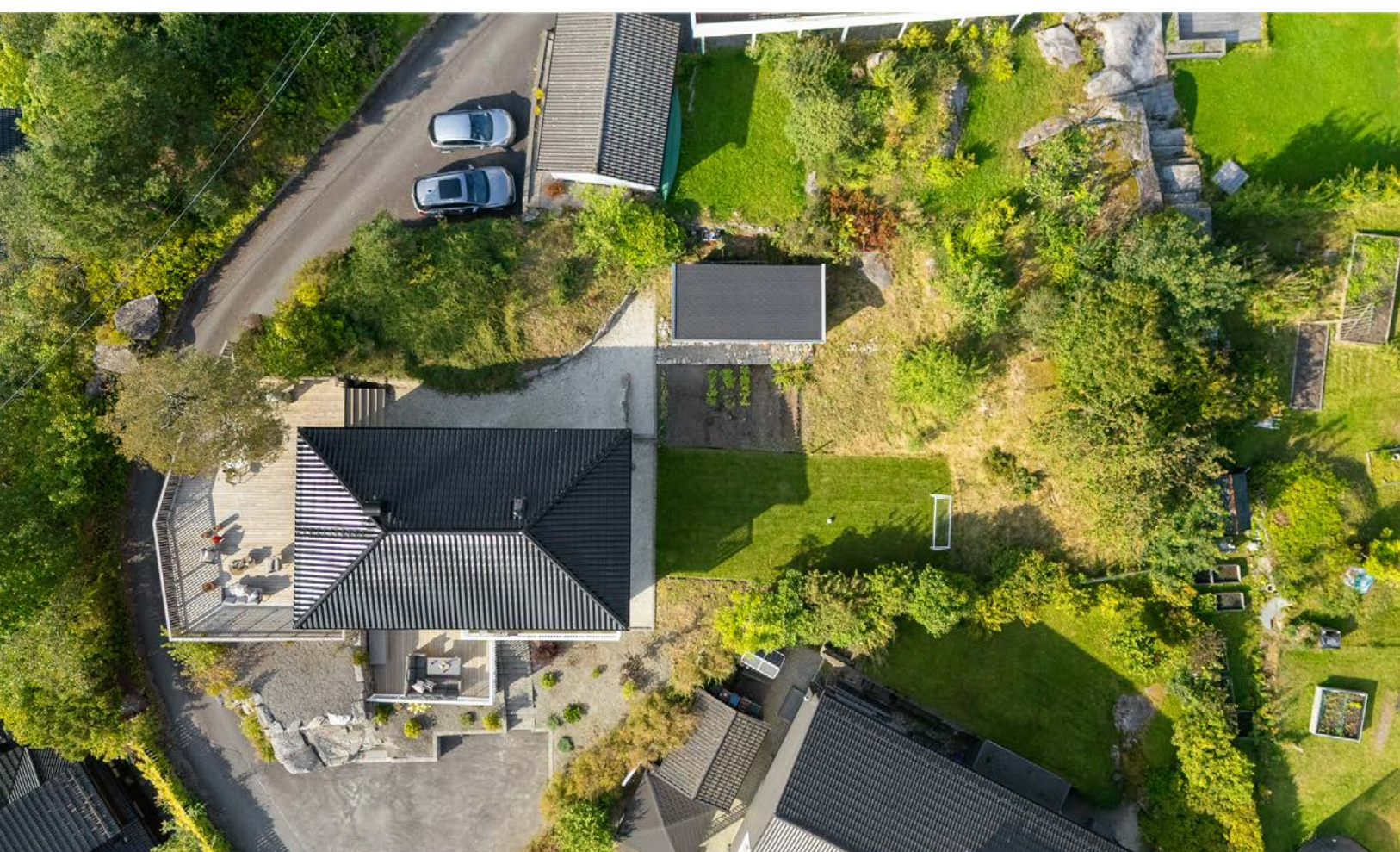
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

29.08.2025











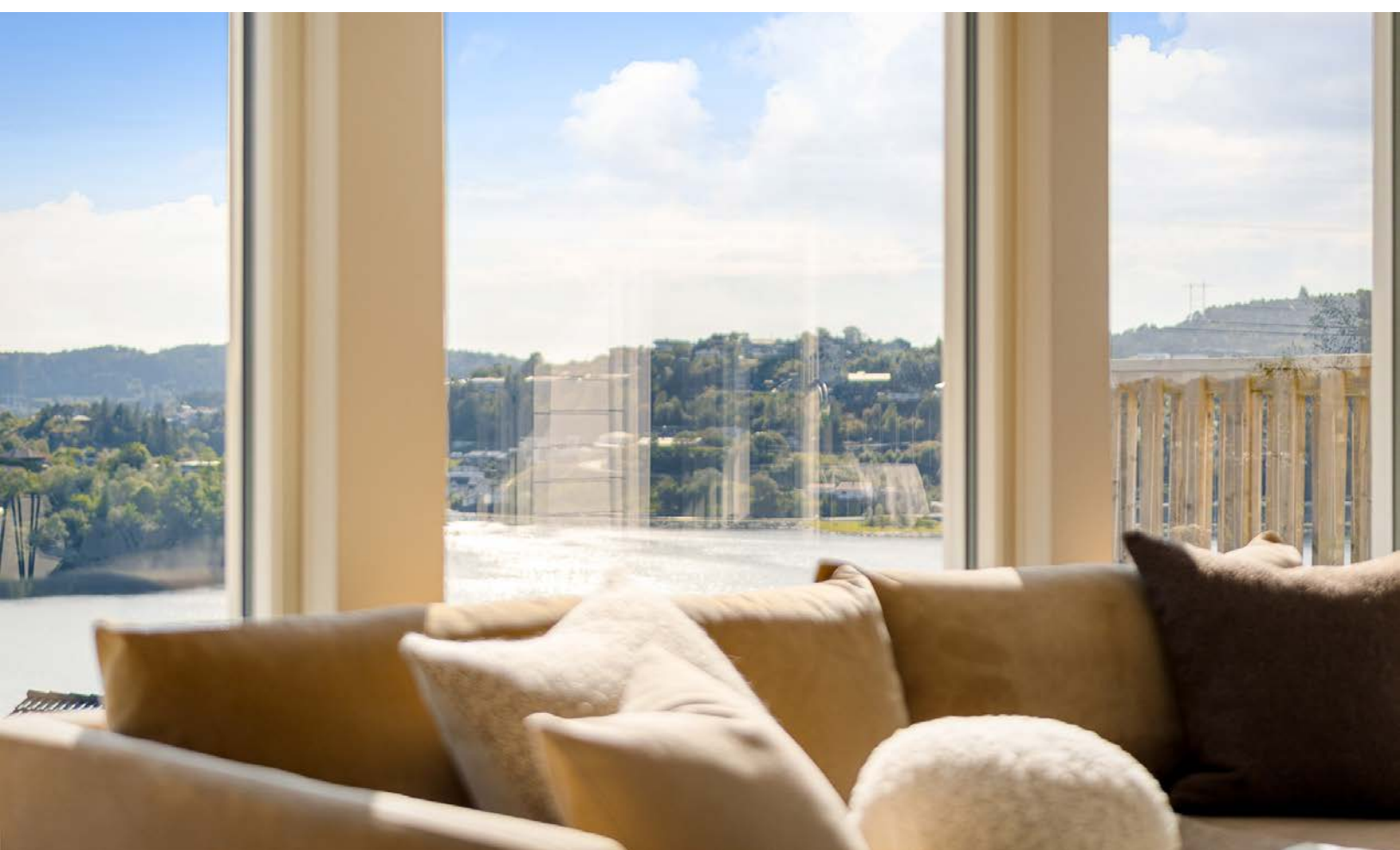














































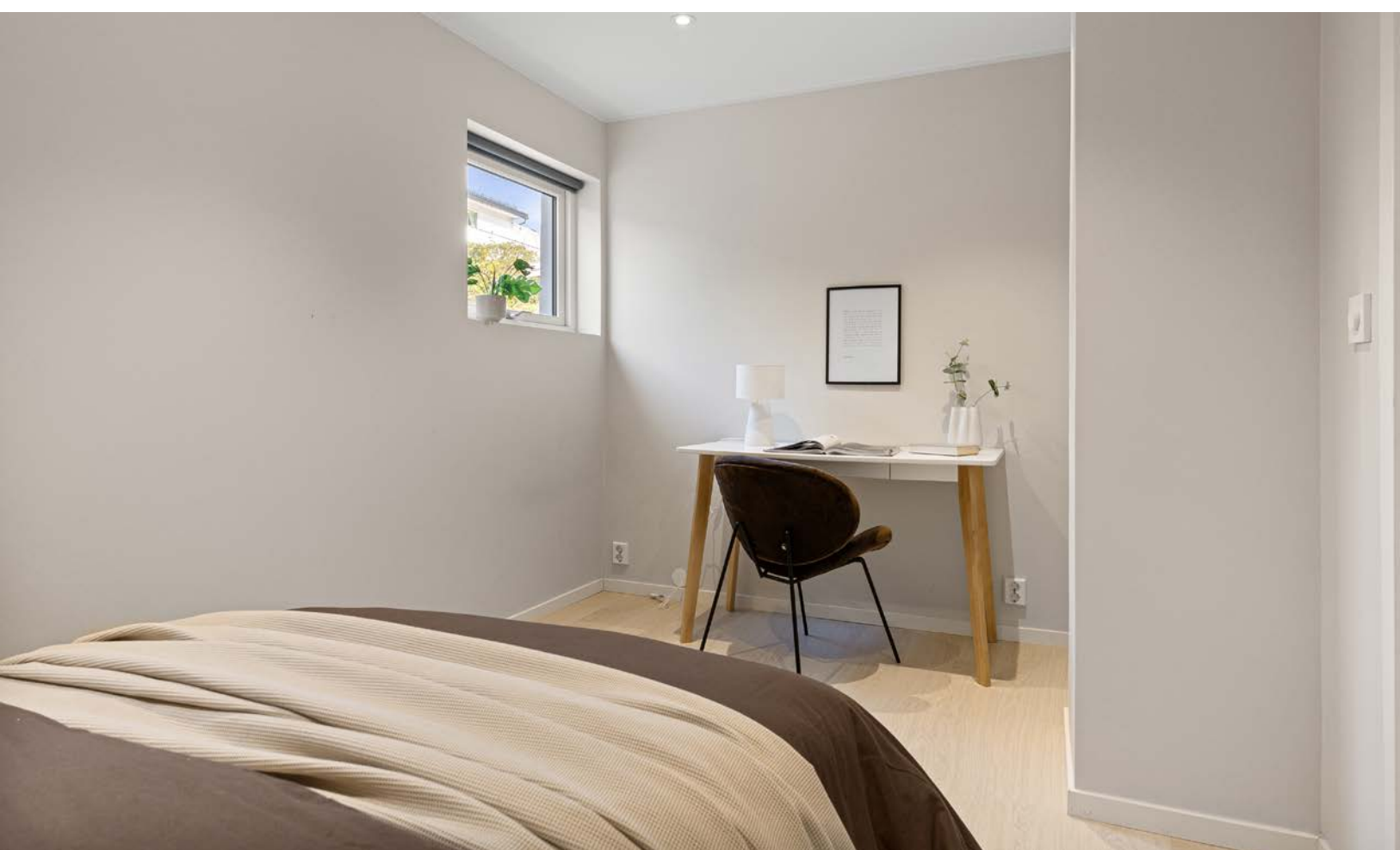








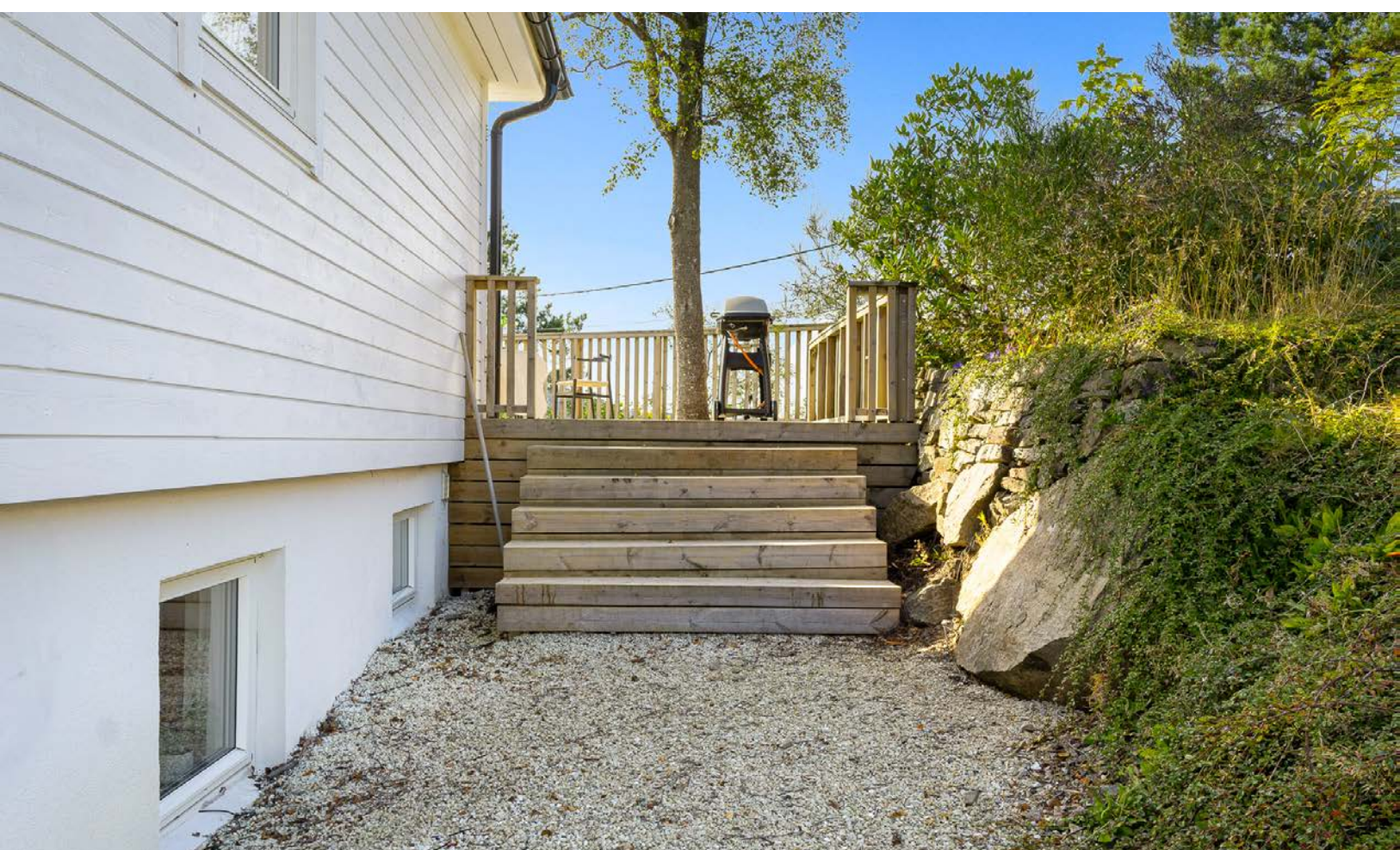


















I/B
ENDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



I/B
ENDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stokkedalen 32, 5151 STRAUMSGREND



BERGEN kommune



gnr. 21, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 18384-202024

Referansenummer: VK9507

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1981 i hht. Eiendomsdata.
Ombygget i 2021.

Boligen har god standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert teglstein(tysk). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner og nedløp i stål/ aluminium
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Sutaksbord

Eldre fuktmerker i sutaksbord enkelte steder.

Veldig mye lagret på loft noe vanskelig tilkomst alle steder

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer. 2 stk

Stor terrasse på ca. 80 m² med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med tremmegulv og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 1,19 meter

Altan på ca 10 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 1,19 meter

Tre platting ved inngang på ca. 28 m²

Rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk ca. 1,10 meter.

Hovedtrapp oppført i betongstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe.

Feieluke i u. etasje

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i u. etasje benyttet eksisterende hull. . Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Lokalt fall i dusjsone

Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er 2 stk. plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv.

At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55 mm. Lokalt fall i dusjsone

Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Fordelingsskap for vannrør

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Bereder. Fordelingsskap for vannrør

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv. Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.

At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Beskrivelse av eiendommen

faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 60 mm. Lokalt fall i dusjsone
Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er ikke tatt hull bad har ikke vært i bruk
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Kjøkken øy.
Kjøkken type Kvik
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkken type Kvik
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.
Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom
Varmekabler i vindfang og hall
El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.
Sikringsskap er plassert i hall og vindfang
Downlights i boligen
Ladeboks installert i 2022. Årseth Elektro AS
BKK-kontroll våren 2025. Ingen mangler avdekket.
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.
Røykvarsler og pulverapparat er registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1981.
Drenering er oppgradert i 2020 med isopor på utside av grunnmur.

Mur konstruksjon som er pusset
Forstøtningsmur er av naturstein og betong mot veg.
Naturstein i front av terrasse.
Terreng er flatt ved bygning og lett skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

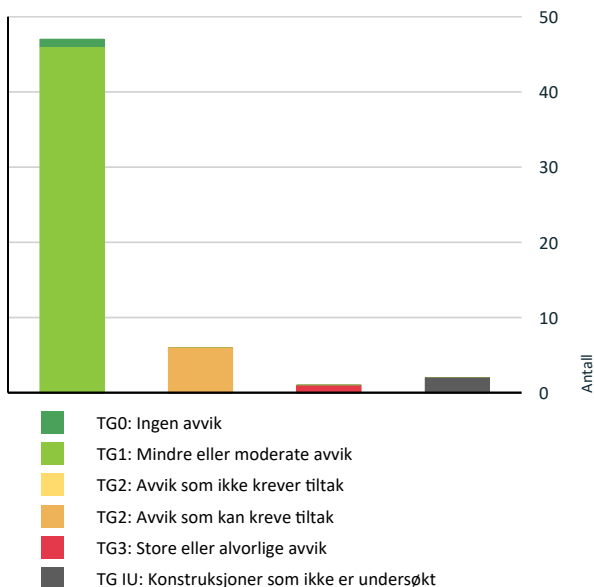
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er også endret på innredning i forhold til original bygg ved modernisering

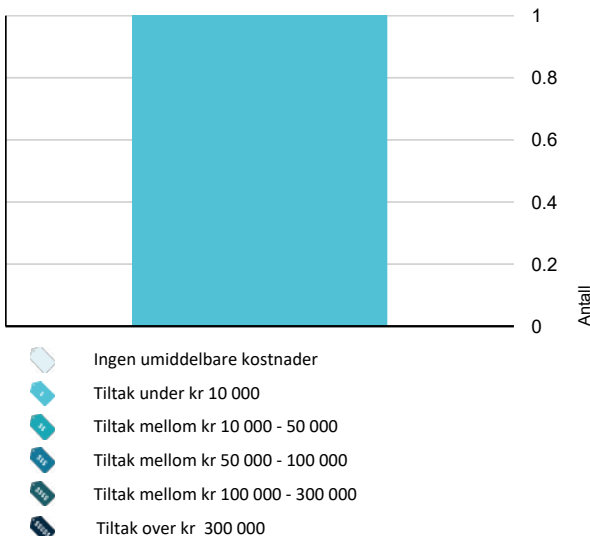
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert teglstein(tysk). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/ aluminium

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

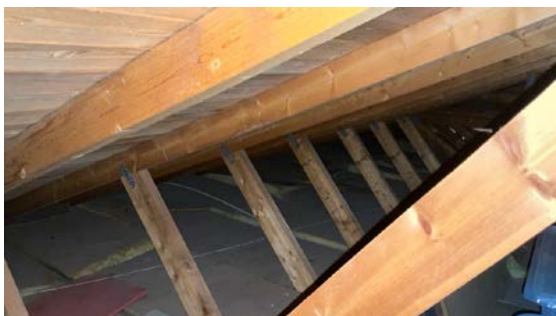
Sutaksbord

Eldre fuktmerker i sutaksbord enkelte steder.

Veldig mye lagret på loft noe vanskelig tilkomst alle steder



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Dører - 2

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmen. 2 stk

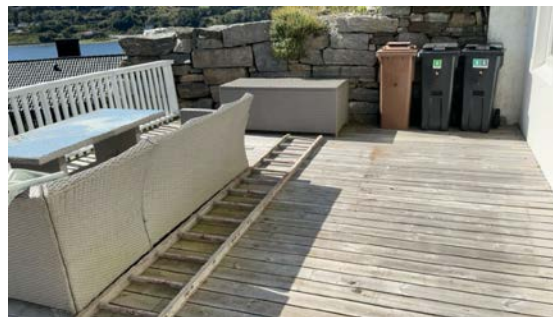
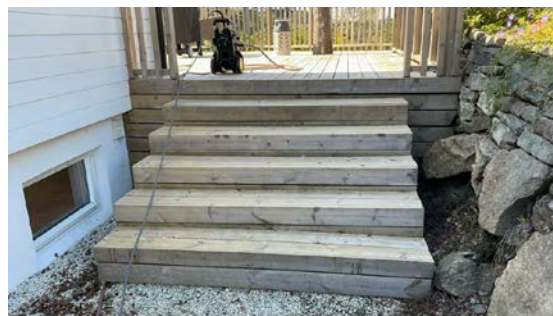
Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på ca. 80 m² med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med tremmegulv og rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk 1,19 meter

Altan på ca 10 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk 1,19 meter

Tre platting ved inngang på ca. 28 m²
Rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk ca. 1,10 meter.



! TG 3 Utvendige trapper

Hovedtrapp oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

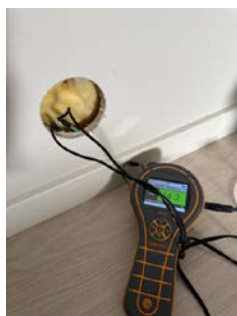
Boligen har elementpipe.
Feieluke i u. etasje



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i u. etasje benyttet eksisterende hull. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.



TG 2 Innvendige trapper

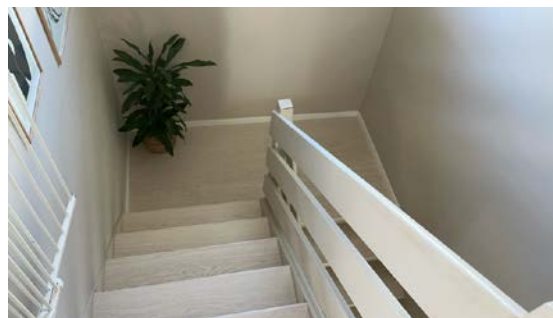
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

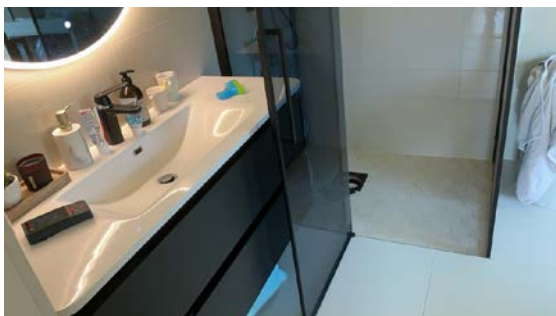
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Lokalt fall i dusjsone
Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lite fall på gulv etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv.

At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55 mm. Lokalt fall i dusjsone
Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Fordelingsskap for vannrør

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bereder. Fordelingsskap for vannrør

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, men det er brukt Protimeter fuktsøk på overflater på vegger og i dusj sone gulv. Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.
At hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura,kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 60 mm. Lokalt fall i dusjsone
Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull bad har ikke vært i bruk
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført
utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Kjøkken øy.
Kjøkken type Kvik

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken type Kvik

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

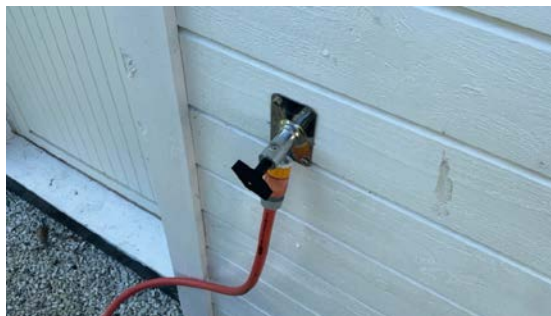
Årstall: 2021 Kilde: Eier



Bad



Vaskerom



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt .

Årstall: 2021 Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom

Årstall: 2021 Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i vindfang og hall

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.
Sikringsskap er plassert i hall og vindfang
Downlights i boligen
Ladeboks installert i 2022. Årseth Elektro AS
BKK-kontroll våren 2025. Ingen mangler avdekket.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger. Konferer eier. Boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



Vindfang til utleie



Tilstandsrapport



Hall

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarsler og pulverapparat er registrert.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

Drenering er oppgradert i 2020 med isopor på utside av grunnmur.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert topplist på knotteplast og tilleggs isolasjon på grunnmur.

Ikke montert topp beslag på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp list anbefales montert.

Kostnads konsekvens.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Mur konstruksjon som er pusset

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong mot veg. Naturstein i front av terrasse.

Terrengforhold

Terreng er flatt ved bygning og lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

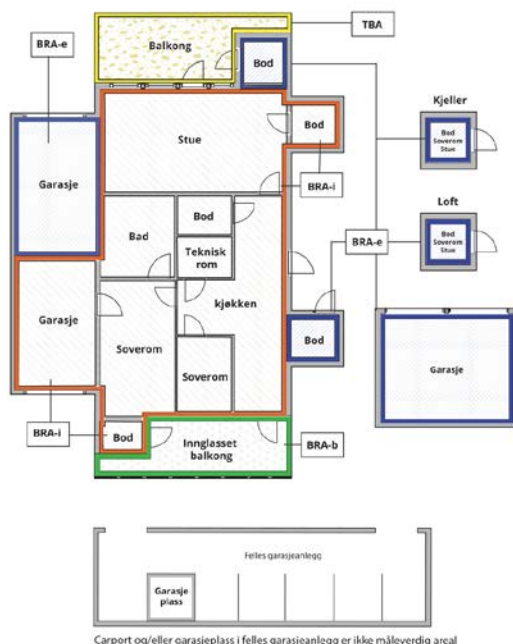
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	80
Underetasje	75			75	28
SUM	162				108
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bad 2		

Kommentar

2. etasje

Gang 4,98 m², stue/ kjøkken 44,35 m², soverom 6,40 m², soverom 11,64 m², bad 8,94 m², walking closet 2,78 m².

1. etasje

Vindfang 3,29 m², stue/kjøkken 19,55 m², soverom 10,36 m², bad 5,30 m².

hall m/trapp ikke målt m², soverom 6,7 m², bad 3,3 m², vaskerom 5,3 m².

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er også endret på innredning i forhold til original bygg ved modernisering

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er modernisert innvendig

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Johannes Austefjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	96		0	1430 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stokkedalen 32

Hjemmelshaver

Austefjord Johannes, Merkesdal Priscila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Stokkedalen med utsikt mot Sælevannet og mot Knappen fjellet. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område. Boligen er oppført i 1981 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruset, bed, trapper i betongstein, murer i betongstein, asfaltert biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i pusset leca og yttervegger i isolert bindingsverk med tre- trekledning. Valmet oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med glasert teglstein. Boligen går over 2 plan.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	28.08.2025	
3	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/VK9507>

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250215	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johannes Austefjord	Priscila Merkesdal
Gateadresse	
Stokkedalen 32	
Poststed	Postnr
STRAUMSGREND	5151
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	313703

Document reference: 1501250215

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tre stk. nye bad og ett nytt vaskerom i 2021
Arbeid utført av	Borgmur AS, Vestland VVS AS og Årseth Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på alle rom, nye sluker etc.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vann- og avløpsrør i huset ble skiftet.
Arbeid utført av	Vestland VVS AS

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk skiftet i 2021. Samsvarserklæring foreligger.
Arbeid utført av	Årseth Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BKK-kontroll våren 2025. Ingen mangler avdekket.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks installert i 2022. Årseth Elektro AS
-------------	---

- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1501250215

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250215

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Austefjord	ec47d9c1d7f5f24972b863 21f37fa604d5de7b3a	27.08.2025 09:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Priscila Merkesdal	18722fde070811da91395e 448910c44a39682e06	27.08.2025 10:33:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250215

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

Nabolagsprofil

Stokkedalen 32 - Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sælenveien nr 44 Linje 48	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 3.3 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 9.5 km

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	24 min 1.9 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min 2.7 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 8.1 km

«Et sentralt, men likevel rolig og tildels avsidesliggende område, hvor det kan være lett å komme i snakk med naboer om det ønskes. Gode solforhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

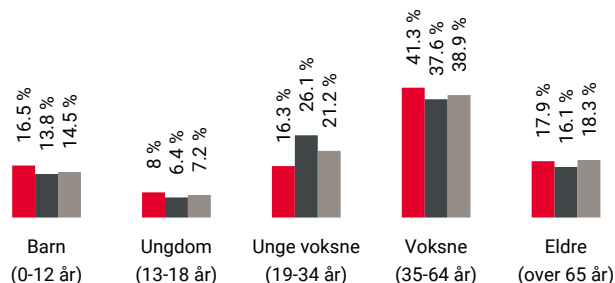
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Stokkedalen	2 834	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Straumsgrend barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.1 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.2 km
Spar Bønes Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Stokkedalen	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Våkleivbråtet	14 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 MOVA Ortuflaten	21 min	🚶
🚴 Bergen Racketsenter	22 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
14% rekkehus
5% blokk
17% annet

«Herlig å bo ved Sælenvannet med fin utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Oasen

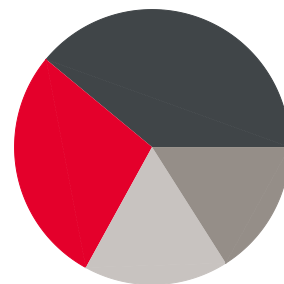
6 min 🚗



Boots apotek Spelhaugen

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



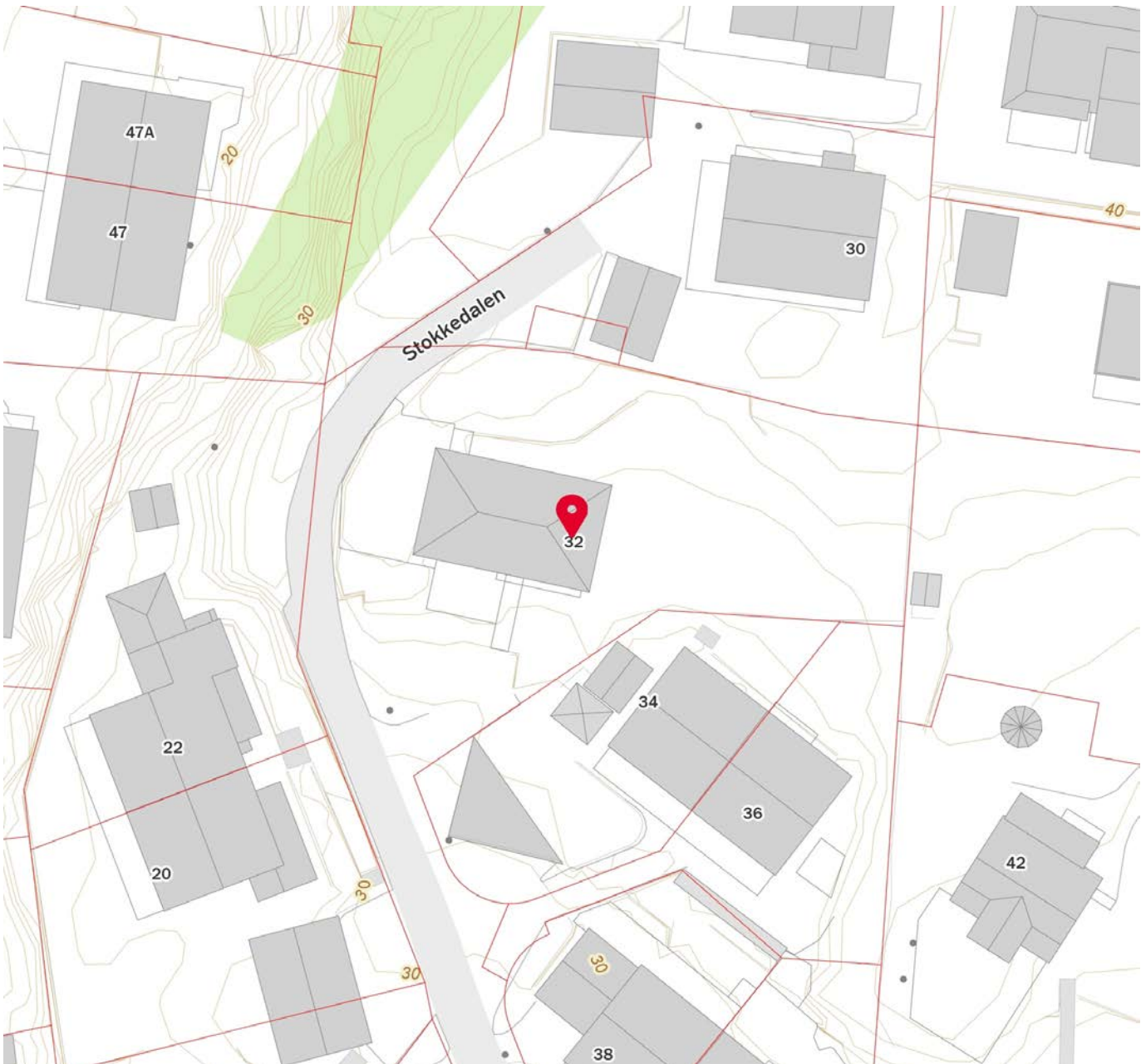
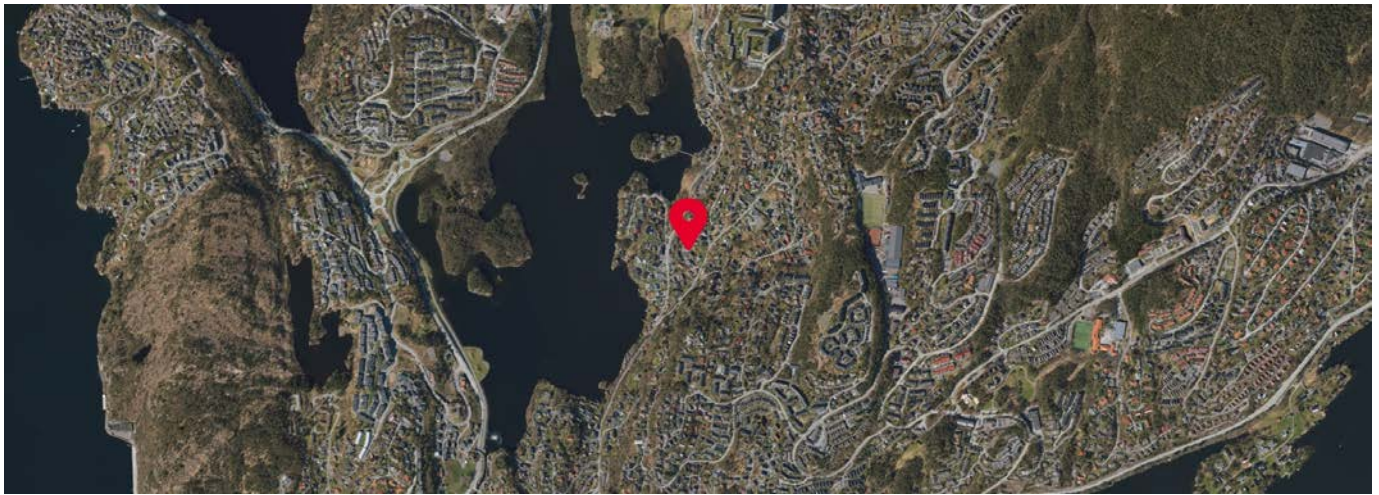
0%

46%

■ Straume/Stokkedalen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

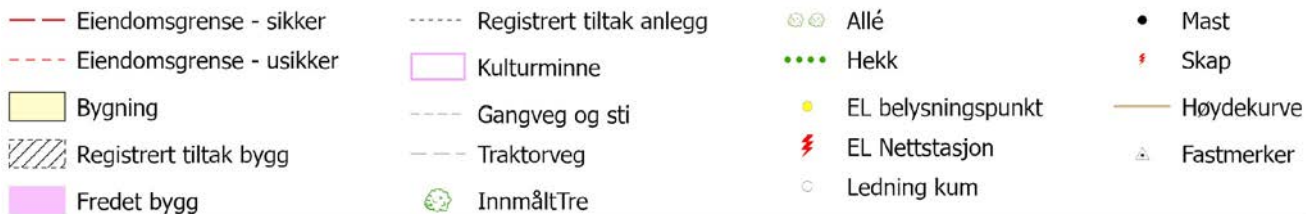
Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 22.08.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/96/0/0

Adresse: Stokkedalen 32, 5151 STRAUMSGREND





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

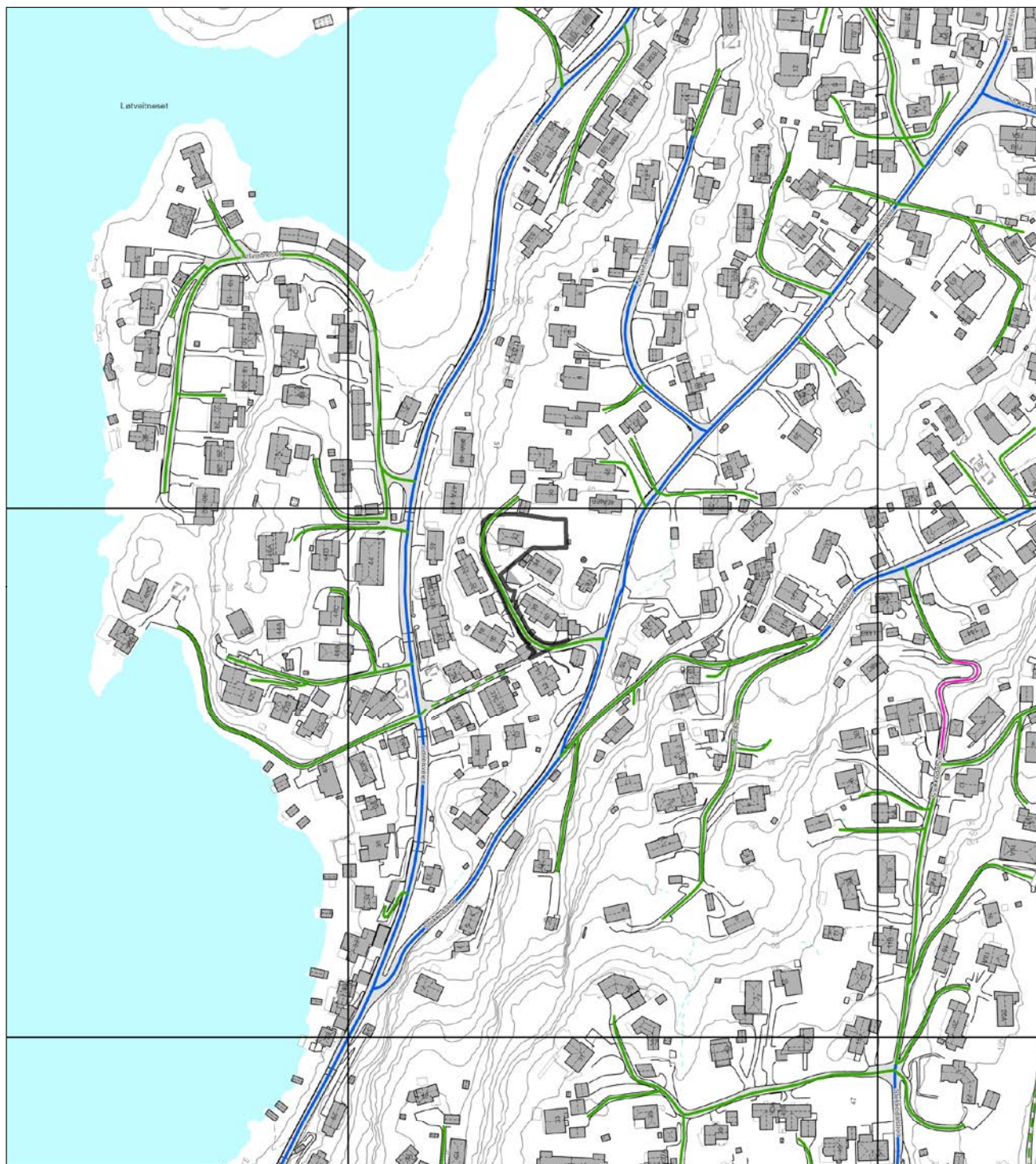
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/96/0/0

Adresse: Stokkedalen 32, 5151 STRAUMSGREND



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Herr Arne Leganger,
Ortuveien,
5064 STRAUMSGREND

Bergen, den 5.1.1981

ARKIV nr. 503.1
S.nr. 790606
MS/GS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	ORTUVEIEN, FYLLINGSDALEN	B.nr. 21,	B.nr. 96, FANA
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolig
Byggherre	Arne Leganger	Ansvarshavende	A. Mjeldheim
Søknadens dato	4.12.1978	Byggetillatelse gitt	30.7.1979

Besiktigelse ble foretatt den: 22.10.1980. Følgende mangler ble funnet:

Dør fra stue til det fri må holdes stengt inntil terrenget er oppfylt.
Håndlist på begge sider av innvendig trapp.
Ventilasjonskanaler på loft må isoleres.
Utvendig puss av kjellermur.
Utvendig planering og tilfylling.
Takhedløp til kontrollert avløp.
Atkomst for feiling av pipe må godkjennes av feiervesenet.
Atkomstveien må gjøres ferdig.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1 år fra dags dato.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

for overingeniør
M. Sletten
bygningsinspektør



Arkoconsult AS (1)
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2022/19791-4
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 27.05.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 21 Bnr 96
Adresse : Stokkedalen 32
Tiltakshaver : Ferenc Mjåtveit Madsen
Tiltaket : Bruksendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.05.2022 og tillatelse datert 08.02.22.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller ca. 67 m2 BRA, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Ferenc Mjåtveit Madsen, Stokkedalen 32, 5151 STRAUMSGREND

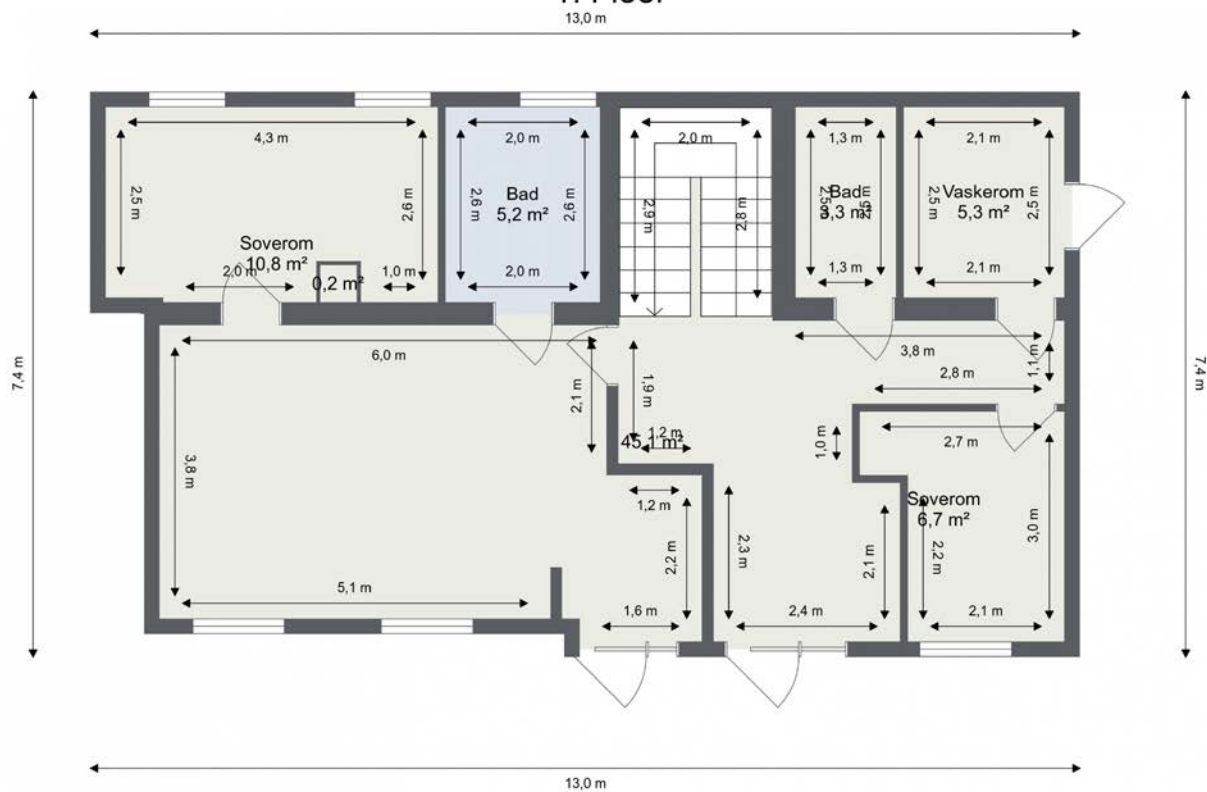
Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

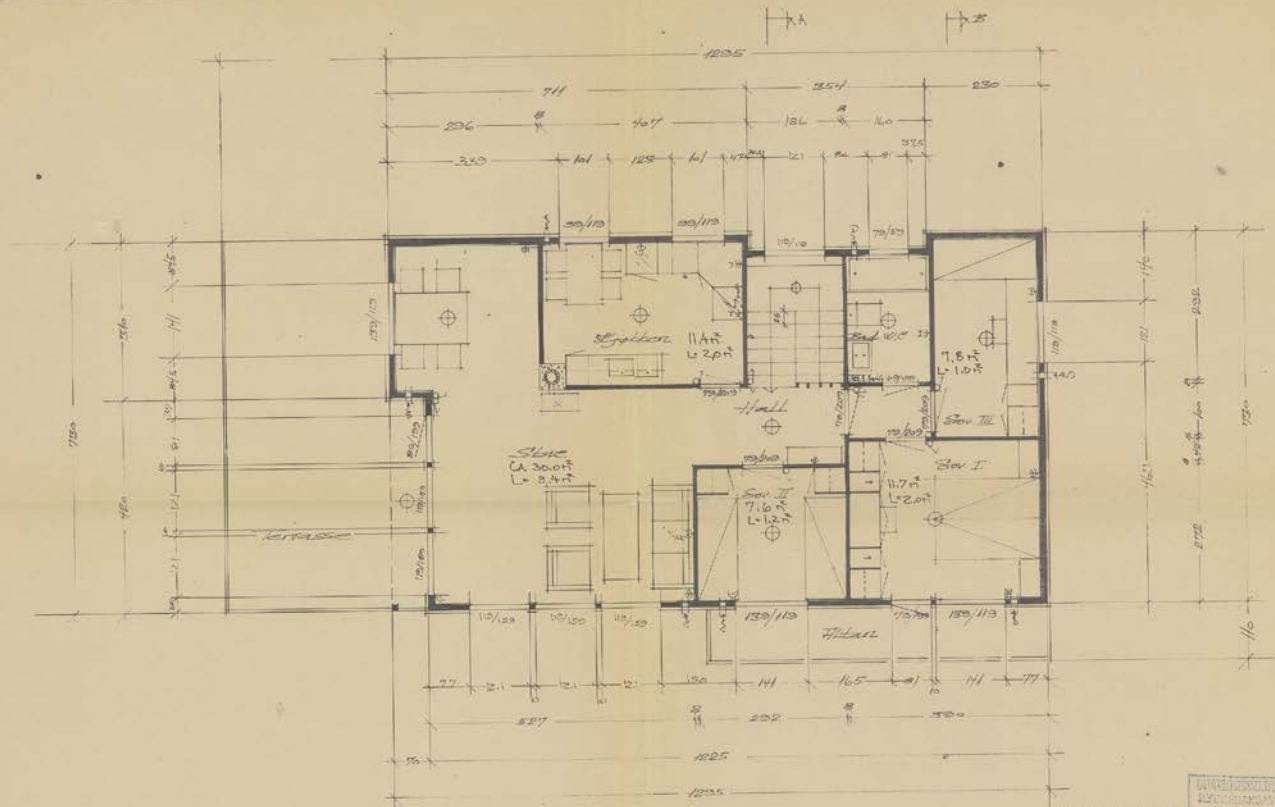
Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Stokkedalen 32 1. Floor





Plan av betsjø Lovestad - ca. 85 m²

GODKJENT

på vilkår, at det er
BERGEN KOMMUNE
Bygghjelpeseksjonen
BYGGESAKSBEDELINGEN

04.12.78
1979

TOFTEGAARD HUS

Sign. Hengst 19.4.92

1.50 U-85 109
2. Lad. 1



GODKJENT

på vilkår, at stiftet af
BERGEN KOMMUNE
By-Arkitektkontoret
BYGGESAKS-afdelingen

04. 12. 78
F. 100. 109

FASADE

Byggesaks-afdelingen
A. L. L. L.

TOETEGAARD
HUS 85.109

Byggesaks-afdelingen	Byggesaks-afdelingen
1. 100	1. 100
Byggesaks-afdelingen	Byggesaks-afdelingen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stokkedalen 32
5151 STRAUMSGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre