

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Lars-Gunnar Olsen Landsvik
Nina Winther Lund

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 141/159 kvm
Tomtstr.: 784.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 181
Oppdragsnr.: 1501250122

Ditt nye hjem?

Velkommen til en innholdsrik halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i familievennlige omgivelser. Boligen har gjennomgående god standard, hvor store deler av boligen er oppgradert og modernisert i nyere tid. Her kan det blant annet trekkes frem 2 nyere kjøkken, 2 nye bad/wc, nye rør, moderniserte overflater, nytt elektrisk, samt takteking fra 2022 m.m. Hele u. etasje er renoverert og nylig ferdigstilt.

Innh: 1. etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Utgang til altan m/ nydelig utsikt og gode solforhold.
U. etasje: Gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Egen inngang og utgang til terrasse.
Pent opparbeidet hage med flotte uteplasser.

Gangavstand til Ulsmåg- og Midtun barneskole, Slåtthaug ungdoms- og videregående skole. Buss like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 159 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m²

Gang 9,2 m²

Bad 4,6 m²

Stue/kjøkken 36 m²

Trapperom 1,4 m²

Soverom 12,4 m² og 6,8 m²

Underetasje

BRA-i: 67 m²

Gang m/trapp 11,4 m²

Bad/vaskerom 4,4 m²

Bad 3,2 m²

Stue/kjøkken 24,5 m²

Soverom 7,7 m² og 9,4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

784.1 m²

Tomtebeskrivelse

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

Totlandsvegen 36 ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Her er det kort avstand til "alt" mang trenger i hverdagen, med gangavstand til butikk, buss, skole og barnehage. Eiendommen ligger nordvestvendt til med gode solforhold.

Til hverdagshandelen benytter man seg gjerne av Kiwi, Rema 1000 eller Meny, som ligger i gangavstand fra eiendommen. For et utvidet servicetilbud kan Amfi Nesttun trekkes frem. Her finner en flere butikker, restauranter, cafeer, apotek, frisør og dagligvare m.m. Ellers er det ca. 10 med bil til Lagunen kjøpesenter. Dersom du ønsker å benytte deg av kollektiv transport, finner du busstopp like ved boligen og bybane på Nesttun.

Ulsmåg skole ligger ca. 500 meter fra boligen. Her er det også muligheter for fotball og annet ballspill. Ca. 6 minutter unna med bil finner du Slåtthaughallen, som er en kombinert idrettshall med svømmebasseng. Ellers har Fana IL et bredt sportstilbud med blant annet friidrett, fotball, skøyter og ski på programmet.

For den turglade finnes det fine tur- og friluftsområder i område. Her er det flotte turer rundt Myrdalsvannet, på Dyngeland og Totland.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Ulsmåg barnehage
- Midtunbråtet Doremi barnehage
- Espira Solknatten barnehage
- Ulsmåg skole
- Midtun skole
- Kringlebotn skole
- Slåtthaug skole
- Hop skole
- Slåtthaug vidergående skole
- Rudolf Steinerskolen vgs.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med isolerglass i trekarmer.

Altandører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Tett malt ytterdør i underetasje.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

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?

Nesttun VVS er benyttet til arbeid på rør og avløp

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Det ble etablert membran på begge de nyoppussede badene.

Er arbeidet byggemeldt?

Det er søkt til kommunen om bruksendring av areal i underetasjen.

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

Nesttun VVS har vært leid inn for å bytte VVS i hele boligen utenom bad i hovedetasje som var pusset opp i nyere tid og har PVC avløpsrør og Rør-i-rør system.

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

Den ene garasje-veggen lekker inn vann ved nedbør.

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

Ved oppussing av kjeller var det observert rotter i kjeller. Det ble også oppdaget ett hull mellom boligene som rotter tok seg opp på loftet gjennom. Dette ble tettet og det har ikke vært observert skadedyr siden.

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

Eier av bolig er utdannet elektriker og har fullmakt til å være installatør i egen bolig. Alt av elektro er nytt utenom kabling på eksisterende bad i 1.etg

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det er søkt om og montert lader på mur utenfor garasjen på egen tomt.

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

Tømrerarbeid og murerarbeid er utført som egeninnsats

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

Takpapp, lekter og takstein er byttet på egeninnsats.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Det er laget klart for hybel i kjeller, ved å sette inn en branndør vil det skille boarealet.

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

Det foreligger søknad om bruksendring i kjeller.

Er det foretatt radonmåling?

Det er over mine 5 år som boligeier blitt tatt regelmessige radonmålinger i kjeller. Det ble aldri målt mer enn 10Bq/m³ over periodene det ble målt med digital måler.

Radonmåling:

År: 2023

Verdi: <10Bq/m³

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)?

Det er tinglyst og avtalt med eier av andre halvpart av tomannsbolig at man kan utbedre innkjørsel hvis ønskelig.

Tilleggs kommentar:

1. Byttet tak, lekter og takpapp
2. Satt opp dataskap på loft
3. Lagt bord på loft
4. Byttet isolasjon i stuetak, oppgradert til 20cm

5. Byttet tak i 1.etg (utenom bad)
6. Byttet elektro i 1.etg (utenom bad)
7. Byttet termostat, stikkontakter, lys, dimmer, og vifte på bad 1.etg
8. Byttet isolasjon i alle vegger i 1.etg (utenom i trappegang ut mot garasje)
9. Nytt kjøkken
10. Etablert åpen kjøkken/Stue løsning - Montert ståldrager istedenfor vegg som skilte stue/kjøkken tidligere. (Vedlagt beregninger)
11. Byttet terrassebord på terrasse 1.etg
12. Montert varmepumpe i stue 1.etg
13. Byttet gulv i 1.etg (utenom bad)
14. Lagt ned lydtrinnplater i 1.etg (utenom bad)
15. Byttet isolasjon i gulv 1.etg (utenom bad) og oppgradert til 20cm
16. Ny VVB i u.etg (SMART)
17. Etablert nytt bad/vaskerom u.etg
18. Oppgradert eksisterende WC i u.etg til bad
19. Etablert 2 nye soverom i u.etg (tidligere bod)
20. Lagt nytt gulv i hele kjelleren med varmekabler i alle rom. u.etg
21. Etablert skille vegg med dobbel gips og saksing av stenderverk for å kunne anvende u.etg som hybel.
22. Dobbelt gips i tak på "hybeldel" fuget med brann-akryl u.etg
23. Etablert kjøkken i u.etg
24. Etabler stue i u.etg
25. Laget større åpning mellom kjøkken og stue - oppgradert til ståldrager i tak
26. Byttet røropplegg fra kobber til rør-i-rør (dagens standard)
27. Byttet avløpsrør fra støpejern/betong til PVC (dagens standard)
28. Byttet elektro og satt opp sikringskap i u.etg
29. Byttet ventilasjonsrør/avtrekk fra bad u.etg og bad 1.etg
30. Etablert terrassedør i u.etg fra kjellerstue
31. Bygget terrasse utenfor kjellerstue i u.etg
32. Bygget terrasse utenfor inngangsdør i u.etg
33. Støpt mur for bed i hage (etter min forståelse ikke søknadspliktig)
34. Støpt mur for terrasse i hage (etter min forståelse ikke søknadspliktig)
35. Støpt mur for å holde terreng bak garasje (etter min forståelse ikke søknadspliktig)
36. Støpt på trapp bak huset fra garasjen for bedre sikkerhet
37. Satt opp nødvendig rekkverk på alle terrasser og trapper for sikkerhet
38. Satt inn dør bak i garasjen for lettere tilkomst til hage.
39. Satt opp sikringskap i garasje
40. Satt opp elbillader
41. Satt opp stikk og lys i garasje
42. Byttet terrassebord på terrasse hovedetasje.

Innhold

Gang 9,2 m²

Bad 4,6 m²

Stue/kjøkken 36 m²

Trapperom 1,4 m²

Soverom 12,4 m² og 6,8 m²

Underetasje:

Gang m/trapp 11,4 m²

Bad/vaskerom 4,4 m²

Bad 3,2 m²

Stue/kjøkken 24,5 m²

Soverom 7,7 m² og 9,4 m²

Dagens planløsning i u.etasje er under godkjenning hos byggeak/Bergen kommune.

Standard

Velkommen til Totlandsvegen 36! Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Boligen har gjennomgående god standard med 2 bad som er pusset opp i 2024 og 2025. Ellers kan det trekkes frem takteking fra 2022. Boligen har en altan på 11 m², med utgang fra stue, og en treterrasse på 35 m², med utgang fra et underetasje. Her ligger du nordvestvendt til med svært gode solforhold.

Velkommen på visning

Stue/kjøkken 1.etasje:

Sosial og åpen planløsning mellom stue og kjøkken med et areal på 36 m². Her kan man innrede med spisebord og sofagruppe. De lyse og behagelige fargevalgene gir rommet et moderne og innbydende preg. Fra stue er det utgang til leilighetens altan på 11 m². Her er det gode innredningsmuligheter for sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Stilrent og moderne kjøkken i mørk utførelse. Innredningen består av glatte malte fronter, laminat benkeplate og integrert stekeovn. Ellers er det utstyrt med komfyr, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

Bad 1.etasje:

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater. Det er innredet med dusjkabinett, servant og veggmontert wc. Badet er fra 2014.

Soverom:

Boligen har to soverom i 1. etasje med et areal på 12,4 m² og 6,8 m². Det største soverommet kan benyttes som hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng og

annet ønskelig soveromsmøblement. Soverom 2 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom og/eller kontor

I u. etasje er det innredet og modernisert. Innredningen er under byggemelding og godkjenning hos Bergen kommune. Etasjen egner seg for utleie hvis ønskelig. Det er egen inngang.

Det er innredet med to soverom i underetasjen, med et areal på 7,7 m² og 9,4 m². .

Stue/kjøkken underetasje:

Det er innredet med stue/kjøkken i underetasjen. Rommet har åpen planløsning med et areal på 24,5 m². Kjøkkenet er stilrent og har god skaplass. Innredningen består av glatte malte fronter, laminat benkeplate og integrert stekeovn. Ellers er det utstyrt med platetopp, oppvaskemaskin og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom underetasje:

Det er innredet med bad og bad/vaskerom i underetasjen.

Bad/vaskerom er nytt fra 2024, med fliser på vegger og gulv, malt himling og varmekabler på gulv. Rommet er innredet med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Bad underetasje:

Badet er nytt fra 2025. Fliser på vegger, platet, malt himling og varmekabler i gulv. Innredet med dusj, servant, servantskap og veggmontert wc.

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset med lufting bak kledning. Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fuktskadet ytterdør i underetasje.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Ytterdør i underetasje bør utbedres eller skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på altan er ca 90 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opprinnelig skorstein.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløpere på vegg.

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

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

Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

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

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. Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

SR Bank

Polisenummer

22523602

Diverse

Vedrørende innkjørsel. Eiendommen har rett til å kjøre 1 bil inn på egen eiendom, forbi bnr. 40. Eventuelle gjesteparkering skal skje i Ulsmågåsen. Ved ønske om utvidelse av innkjørsel har eier av denne boligen rett til å utvide og endre innkjørsel mot at kostnaden taes av eier. Innkjørsel skal da være minimum 3m på det smaleste forbi trappen. Nabo skal kunne parkere på egen parkering ved innkjørsel som da etableres. Detaljer om dette og kopi av avtale kan fåes hos megler.

Det foreligger rammetillatelse for bygging av eneboliger med adresse Ulsmågvegen 39.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 892

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 990 165

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 960 659

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 181 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:

4601/46/181:

26.02.1963 - Dokumentnr: 301106 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:46 Bnr:40

Med flere bestemmelser

- Garasjebygningen som står på eiendommen, skal fortsatt tilhøre hovedbruket (bnr 40) og bygningen skal også kunne gjenoppføres i tilfelle brann eller annen ødeleggelse.

26.02.1963 - Dokumentnr: 301106 - Best. om vann/kloakkledn.

BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

- Eiendommen har rett til over hovedbruket å føre vannledning for tilkobling til offentlig vannverk, mot at hovedbruket (uten særskilt vederlag, men mot deltagelse i fremtidig vedlikehold) får rett til å koble seg inn i ledningen.

- Hovedbrukets brønn på eiendommen med tilhørende ledninger skal bero utforandret,

men finner tilkobling til vannverket sted, skal brønnretten bortfalle.

18.12.1963 - Dokumentnr: 308085 - Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/
festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt,

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens
bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger
skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver
av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til
tomta,

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å
sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre
vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon
og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å
vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal
eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter,

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre
hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet,

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være
forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje
etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på
de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran Husbankens lån på
boligene og kan ikke fravikes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

29.06.2023 - Dokumentnr: 689248 - Jordskifte

sak 21-142001REN-JHOD/JBER Totlandsvegen

Regler om sambruk (bruksordning)

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjørerett:

Eiendom gnr. 46, bnr. 181 har rett til å kjøre over gnr. 46, bnr. 40 fra Totlandsveien.

Kjøreretten er begrenset til en bil.

Forstøtningsmur og trapp:

Gnr. 46, bnr. 181 skal bekoste søknadsprosess og oppføring av ny forstøtningsmur
som vist med rød linje jfr. kartvedlegg. Muren skal utføres iht. til gjeldene regelverk for
utførelse. I tillegg skal gnr. 46, bnr. 181, bekoste utvidelse/ny trapp med rekkverk som

bygges 1,1 meter ut fra veggliv. Partene er enige om askjerme eiendommen mot innsyn fra Ulsmågåsen. Eierne av bnr 40 skal betale for rekkverket på trappen. Hvis søknad ikke blir godkjent er partene enige om areforhandle om en praktisk løsning. Det samme skal legges til grunn hvis tiltaket blir for kostbart.

Parkering:

Parkering for gnr. 46, bnr. 40 flyttes til nordvest side av innkjørsel med minstemål som vist på kartvedlegg og skal bekostes av gnr. 46, bnr. 81. Gjesteparkering skal kun skje langs Ulsmågåsen. Hvis søknad ikke blir godkjent er partene enige om å reforhandle om en praktisk løsning. Det samme skal legges til grunn hvis tiltaket blir for kostbart.

03.09.1962 - Dokumentnr: 903550 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:46 Bnr:40

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men Kartverket fant ingen dokumenter for gitt søk.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1086453 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:46 Bnr:181

26.02.1963 - Dokumentnr: 301106 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:46 Bnr:40

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

- Som adkomstvei har eiendommen rett til å bruke hovedbrukets vei fra Totlandsvegen, og kan forlenge denne frem til eiendommen. Eiendommen må derfor delta i vedlikehold av fellesveien.

- Eiendommen har rett til over hovedbruket å føre vannledning for tilkobling til offentlig vannverk, mot at hovedbruket (uten særskilt vederlag, men mot deltagelse i fremtidig vedlikehold) får rett til å koble seg inn i ledningen.

- Hovedbrukets brønn på eiendommen med tilhørende ledninger skal bero utforandret, men finner tilkobling til vannverket sted, skal brønnretten bortfalle.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til våningshus m/ 3-værelses leilighet datert

10.11.1964. Det foreligger ferdigattest for garasje datert 11.12.1962.

Kjelleren er nylig innredet og ferdigstilt. Søknad om bruksendring fra boder og hobbyrom til oppholdsrom er innsendt til byggesaksavdelingen hos Bergen kommune. Denne er per d.d. ikke godkjent (avventer svar fra byggesaksavdelingen). Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen, dersom byggesaksavdelingen ikke kan godkjenne. Konsekvenser fra kommunen kan f.eks. være krav om tilbakeføring eller krav om omsøking. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til

takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. Søknad og tegninger som er innsendt kan sees hos megler.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggeanmeldelse nybygg garasje datert 30.05.1958.
- Godkjent byggemelding for oppføring av garasje datert 03.07.1958.
- Oversiktskart stemplet med godkjenning 04.07.1958.
- Tegninger garasje stemplet med godkjenning 04.07.1958.
- Byggeanmeldelse for nybygg bolighus datert 12.03.1962.
- Oversiktskart stemplet 20.03.1962.
- Tegninger stemplet med godkjenning 21.05.1962.
- Godkjenning av byggemelding for tilbygg våningshus, på vilkår, datert 21.05.1962.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Eiendom gnr. 46, bnr. 181 har rett til å kjøre over gnr. 46, bnr. 40 fra Totlandsveien. Kjøreretten er begrenset til en bil.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 30310000

Plannavn: FANA. ULSMÅG

Ikrafttrådt: 06.12.1955

Dekningsgrad: 99,6 %

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 30490000

Plannavn: FANA. GNR 45 BNR 1-20, NORDREVOLD

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1962. Gjelder for Stemmelia, Norldia, Austlia og Øvsttunåsen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 46/2

Bygningsnr: 301370216, 301370217

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 16.07.2024

Saksnr: 202317291

- Gjelder Ulsmågvegen 39.

Eiendom: 46/83

Bygningsnr: 139500989-2

Endring: Påbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.08.2015

Saksnr: 201511638

- Gjelder Ulsmågåsen 30.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

06.06.2025



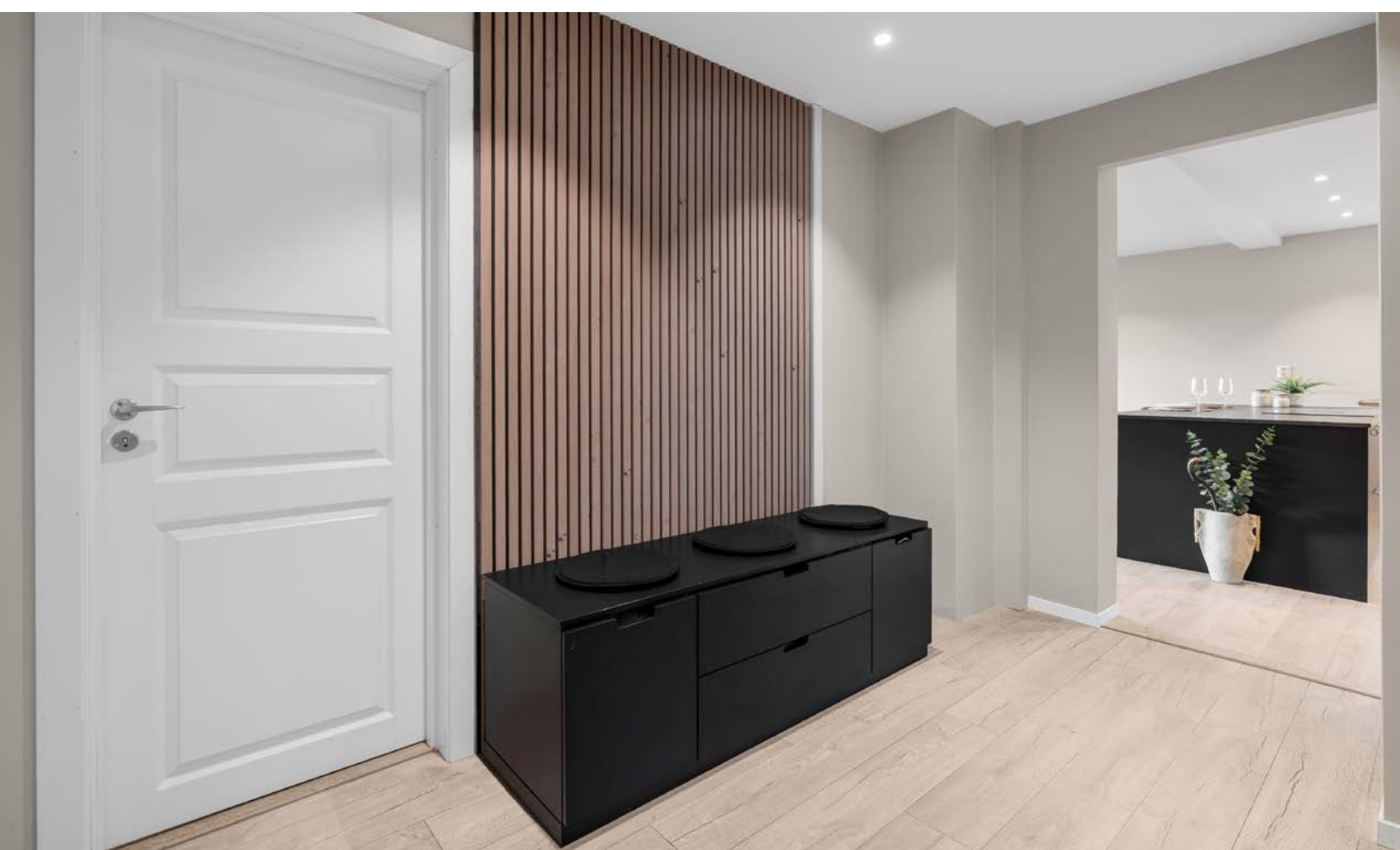




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

















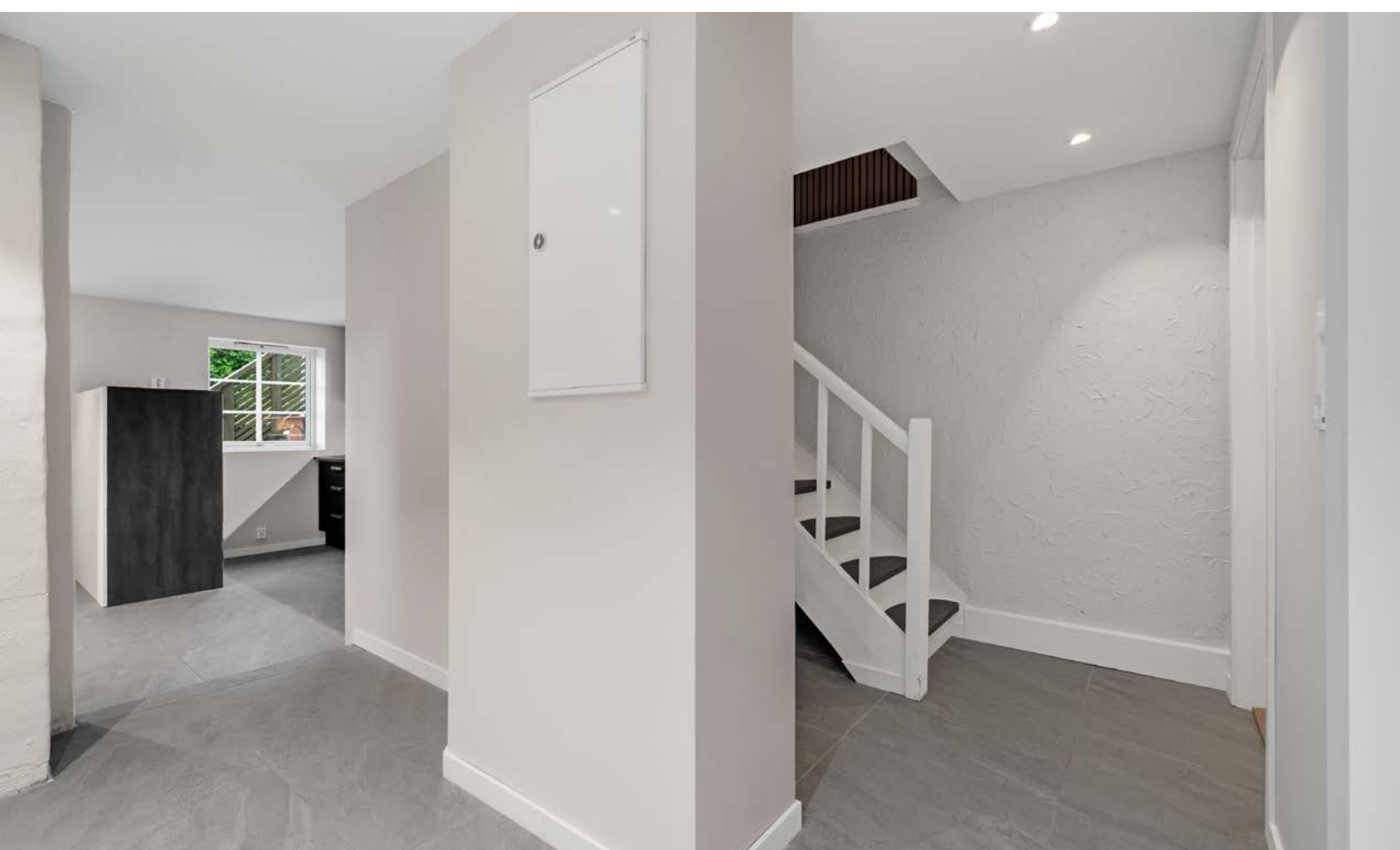




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

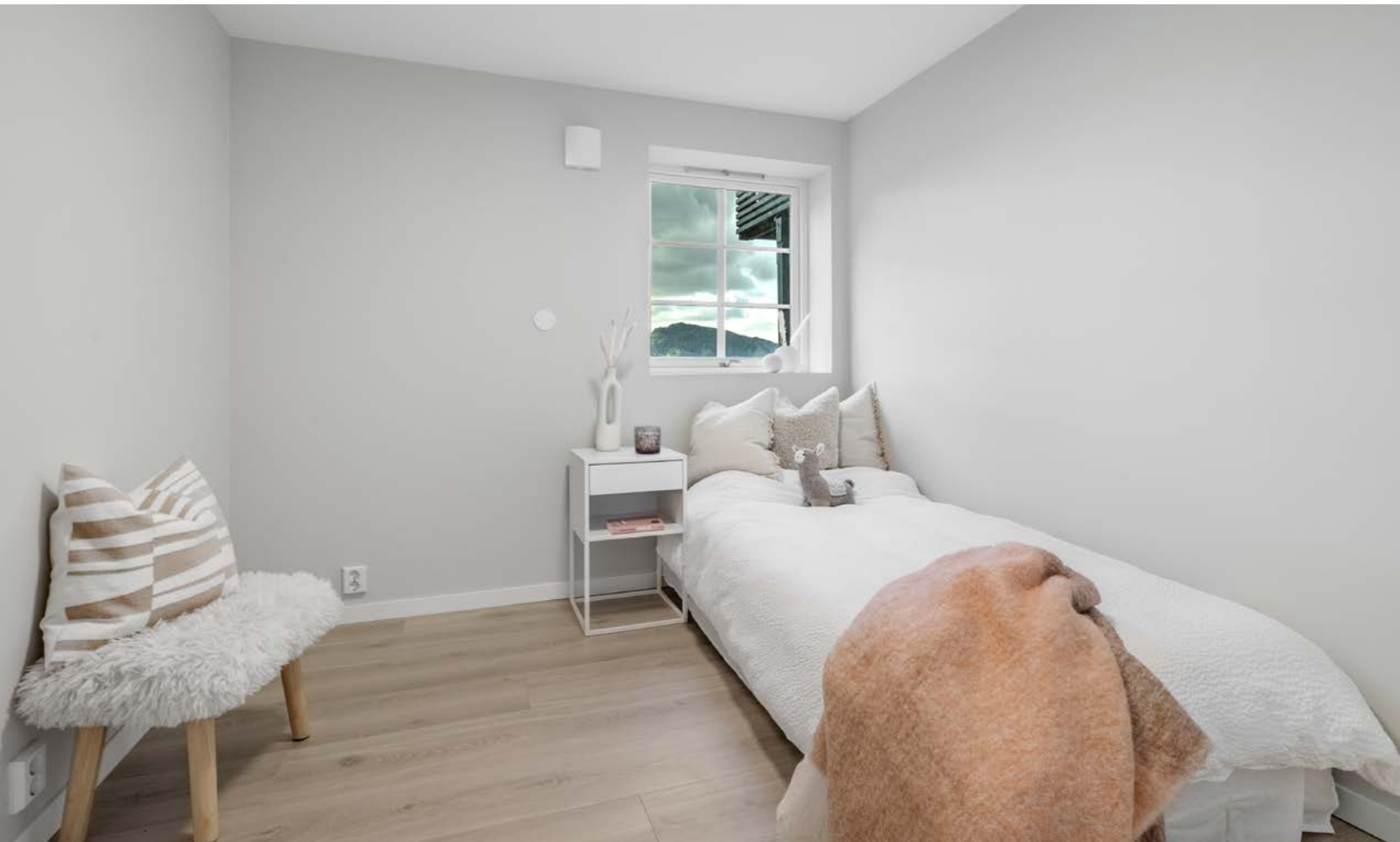






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Totlandsvegen 36, 5224 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 46, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 15943-2443

Referansenummer: ZB1675

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1963, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Kaldt luftet loft.
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med isolerglass i trekarmer.
Altandører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Tett malt ytterdør i underetasje.
Altan på 11 m², med utgang fra stue.
Treterrasse på 35 m², med utgang fra et underetasje.
Utvendig trapp av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og laminat på gulver, platet og malte vegger og himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein.
Bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken ligger delvis under terreng.
Det er ikke boret hull. Vegger i stue/kjøkken ble innvendig utforet i 2022.
Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.
Malt plassbygget tretrapp opp til loft.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra ca 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjkabnett, servant, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot nabo og plankvegg mot soverom. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad i underetasje er fra 2025. Det er ikke fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusj, servant, servantskap og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Yttervegger i dusjkrok er mot bad/vaskerom og nabo. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.

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

Bad/vaskerom er fra 2024. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Nedsenket gulv i dusjkrok.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på gulv, fra dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Yttervegger i dusjkrok er mot bad og mot grunnmur. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Kjøkken i underetasje med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. To rørfordelerskap.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i under trapp.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 17 kurser og overspenningsvern i 1. etasje.
Automatsikringer med jordfeilautomater og 8 kurser i underetasje.
Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med

Beskrivelse av eiendommen

steinmasser.
Grunnmur i betong.
Forstøtningsmur i forskalingsblokk.
Treterrasse, betongtrapp og plen rundt bygget.
Utvendige vannrør av plast, avløpsrør av betong og plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

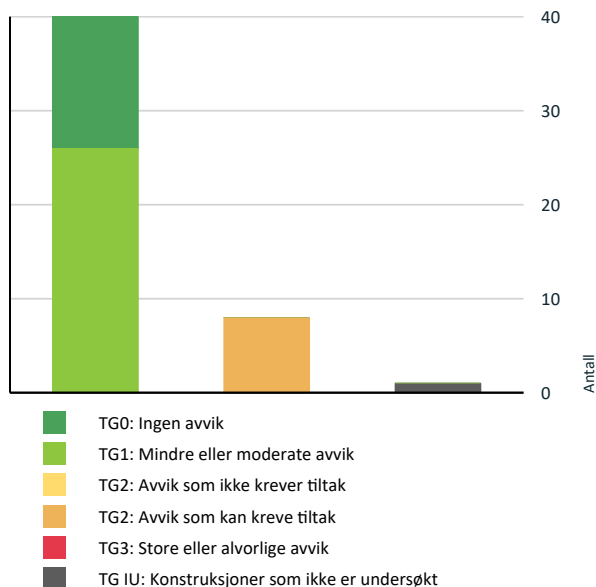
Tomannsbolig

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

Nye tegninger, slik boligen er innredet nå, er sent til kommunen for godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset med lufting bak kledning.

Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

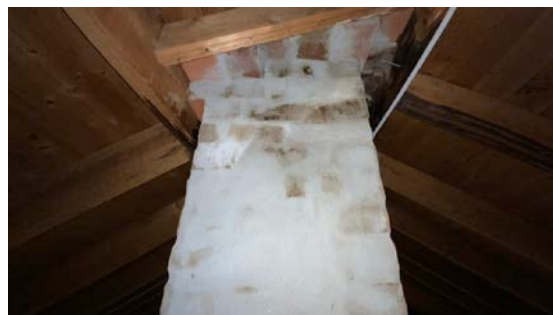
Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Kaldt luftet loft.

Fuktmerker flere steder i sutaks og sperr, etter eldre lekkasjer fra før taktekingen ble skiftet.



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører

Hvit profilert gatedør, med isolerglass i trekarmer.

Altandører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Tett malt ytterdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktskadet ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdør i underetasje bør utbedres eller skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan på 11 m², med utgang fra stue.
Treterasse på 35 m², med utgang fra et underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på altan er ca 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

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

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Fliser og laminat på gulver, platet og malte vegger og himlinger.

! TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

! TG 1 Radon

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

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

! TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken ligger delvis under terreng.

Det er ikke boret hull. Vegger i stue/kjøkken ble innvendig utført i 2022.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.

Malt plassbygget tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløpere på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløpere bør monteres.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra ca 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot nabo og plankvegg mot soverom. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra 2024. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjkrok.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på gulv, fra dør og til topp slukrist.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Yttervegger i dusjkrok er mot bad og mot grunnmur. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Generell

Badet er fra 2025. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

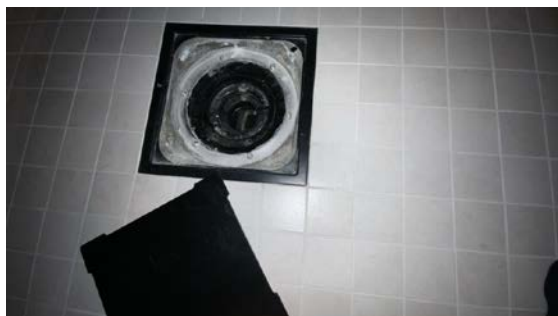
Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusj, servant, servantskap og veggmontert wc.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Yttervegger i dusjkrok er mot bad/vaskerom og nabo. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.
Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

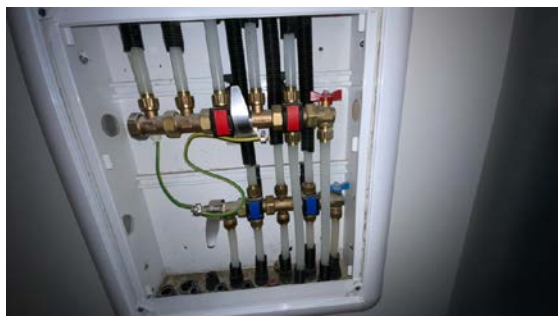
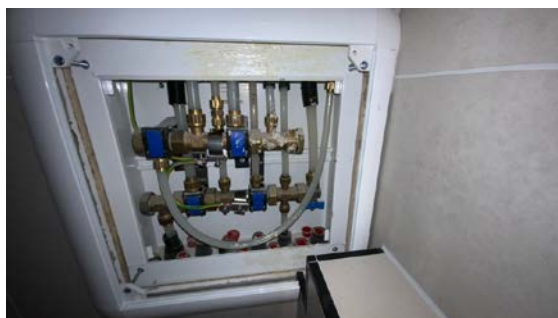
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. To rørfordelskaper.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelskaper.
Rørfordelskapet bør kontrolleres regelmessig.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i under trapp.

! 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.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 17 kurser og overspenningsvern i 1. etasje.

Automatsikringer med jordfeilautomater og 8 kurser i underetasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1962

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

Ja Eier er elektriker og har montert og utbedret el-anlegget selv.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig drenering.

Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i forskalingsblokk.

TG 0 Terrengforhold

Treterrasse, betongtrapp og plen rundt bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør av plast, avløpsrør av betong og plast.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

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.

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

1946

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong. Etasjeskille i betong.

Betonggulv mot grunn.

Sperretak tekket med metallplater.

Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boden
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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74			74	
Underetasje	67			67	
SUM	141				
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 soverom, Trapperom		
Underetasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bad, 2 soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 9,2 m²

Bad 4,6 m²

Stue/kjøkken 36 m²

Trapperom 1,4 m²

Soverom 12,4 m² og 6,8 m²

Underetasje:

Gang m/trapp 11,4 m²

Bad/vaskerom 4,4 m²

Bad 3,2 m²

Stue/kjøkken 24,5 m²

Soverom 7,7 m² og 9,4 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Nye tegninger, slik boligen er innredet nå, er sent til kommunen for godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking fra 2022.

Bad/vaskerom er fra 2024.

Bad i underetasje er fra 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		18		18	
Loft					
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Lagerrom oppå garasje, med 24,5 m² gulvareal og vel 1,8 meter takhøyde i midten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	141	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Lars-Gunnar Olsen Landsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	46	181		0	784.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Totlandsvegen 36

Hjemmelshaver

Landsvik Lars-Gunnar Olsen, Lund Nina Winther

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Midttun. Barnehage, skoler og butikk ligger like ved.
Kort kjøreavstand til Nesttun sentrum og næringsområder på Sandsli, Kokstad, Flesland, mm

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.
Gruset innkjørsel, felles med nabo.
Parkering på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk 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/ZB1675>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250122	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Winther Lund	Lars-Gunnar Olsen Landsvik
Gateadresse	
Totlandsvegen 36	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5224
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	SR Bank
Polise/avtalnr.	22523602

Document reference: 1501250122

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nesttun VVS er benyttet til arbeid på rør og avløp

Arbeid utført av

Nesttun VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble etablert membran på begge de nyoppussede badene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er søkt til kommunen om bruksendring av areal i underetasjen.

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

Nesttun VVS har vært leid inn for å bytte VVS i hele boligen utenom bad i hovedetasje som var pusset opp i nyere tid og har PVC avløpsrør og Rør-i-rør system.

Arbeid utført av

Nesttun VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den ene garasje-veggen lekker inn vann ved nedbør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved oppussing av kjeller var det observert rotter i kjeller. Det ble også oppdaget ett hull mellom boligene som rotter tok seg opp på loftet gjennom. Dette ble tettet og det har ikke vært observert skadedyr siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eier av bolig er utdannet elektriker og har fullmakt til å være installatør i egen bolig. Alt av elektro er nytt utenom kabling på eksisterende bad i 1.etg

Arbeid utført av

Lars Landsvik

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er søkt om og montert lader på mur utenfor garasjen på egen tomt.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tømrerarbeid og murerarbeid er utført som egeninnsats
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Takpapp, lekter og takstein er byttet på egeninnsats.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er laget klart for hybel i kjeller, ved å sette inn en branndør vil det skille boarealet.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det foreligger søknad om bruksendring i kjeller.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er over mine 5 år som boligeier blitt tatt regelmessige radonmålinger i kjeller. Det ble aldri målt mer enn 10Bq/m3 over periodene det ble målt med digital måler.
- 21.1 Radonmåling
 År

2023

 Verdi

<10Bq/m3
- 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
 Beskrivelse

Det er tinglyst og avtalt med eier av andre halvpart av tomannsbolig at man kan utbedre innkjørsel hvis ønskelig.

Document reference: 1501250122

1. Byttet tak, lekter og takpapp 2. Satt opp dataskap på loft 3. Lagt bord på loft 4. Byttet isolasjon i stuetak, oppgradert til 20cm 5. Byttet tak i 1.etg (utenom bad) 6. Byttet elektro i 1.etg (utenom bad) 7. Byttet termostatt, stikkontakter, lys, dimmer, og vifte på bad 1.etg 8. Byttet isolasjon i alle vegger i 1.etg (utenom i trappegang ut mot garasje) 9. Nytt kjøkken 10. Etablert åpen kjøkken/Stue løsning - Montert ståldrager istedenfor vegg som skilte stue/kjøkken tidligere. (Vedlagt beregninger) 11. Byttet terrassebord på terrasse 1.etg 12. Montert varmepumpe i stue 1.etg 13. Byttet gulv i 1.etg (utenom bad) 14. Lagt ned lydtrinnplater i 1.etg (utenom bad) 15. Byttet isolasjon i gulv 1.etg (utenom bad) og oppgradert til 20cm 16. Ny VVB i u.etg (SMART) 17. Etablert nytt bad/vaskerom u.etg 18. Oppgradert eksisterende WC i u.etg til bad 19. Etablert 2 nye soverom i u.etg (tidligere bod) 20. Lagt nytt gulv i hele kjelleren med varmekabler i alle rom. u.etg 21. Etablert skille vegg med dobbel gips og saksing av stenderverk for å kunne anvende u.etg som hybel. 22. Dobbel gips i tak på "hybel" fuget med brann-akryl u.etg 23. Etablert kjøkken i u.etg 24. Etablert stue i u.etg 25. Laget større åpning mellom kjøkken og stue - oppgradert til ståldrager i tak 26. Byttet røropplegg fra kobber til rør-i-rør (dagens standard) 27. Byttet avløpsrør fra støpejern/betong til PVC (dagens standard) 28. Byttet elektro og satt opp sikringskap i u.etg 29. Byttet ventilasjonsrør/avtrekk fra bad u.etg og bad 1.etg 30. Etablert terrassedør i u.etg fra kjellerstue 31. Bygget terrasse utenfor kjellerstue i u.etg 32. Bygget terrasse utenfor inngangsdør i u.etg 33. Støpt mur for bed i hage (etter min forståelse ikke søknadspliktig) 34. Støpt mur for terrasse i hage (etter min forståelse ikke søknadspliktig) 35. Støpt mur for å holde terreng bak garasje (etter min forståelse ikke søknadspliktig) 36. Støpt på trapp bak huset fra garasjen for bedre sikkerhet 37. Satt opp nødvendig rekkverk på alle terrasser og trapper for sikkerhet 38. Satt inn dør bak i garasjen for lettere tilkomst til hage. 39. Satt opp sikringskap i garasje 40. Satt opp elbillader 41. Satt opp stikk og lys i garasje 42. Byttet terrassebord på terrasse hovedetasje.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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: 1501250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Winther Lund	6a0f8b942575f9bbd65c3 80e66675f02401f3793	05.06.2025 06:26:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Gunnar Olsen Landsvik	0b66f0445181af6f9b6ab2 bd11e06e3f4976b3e1	01.06.2025 06:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250122

- 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>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

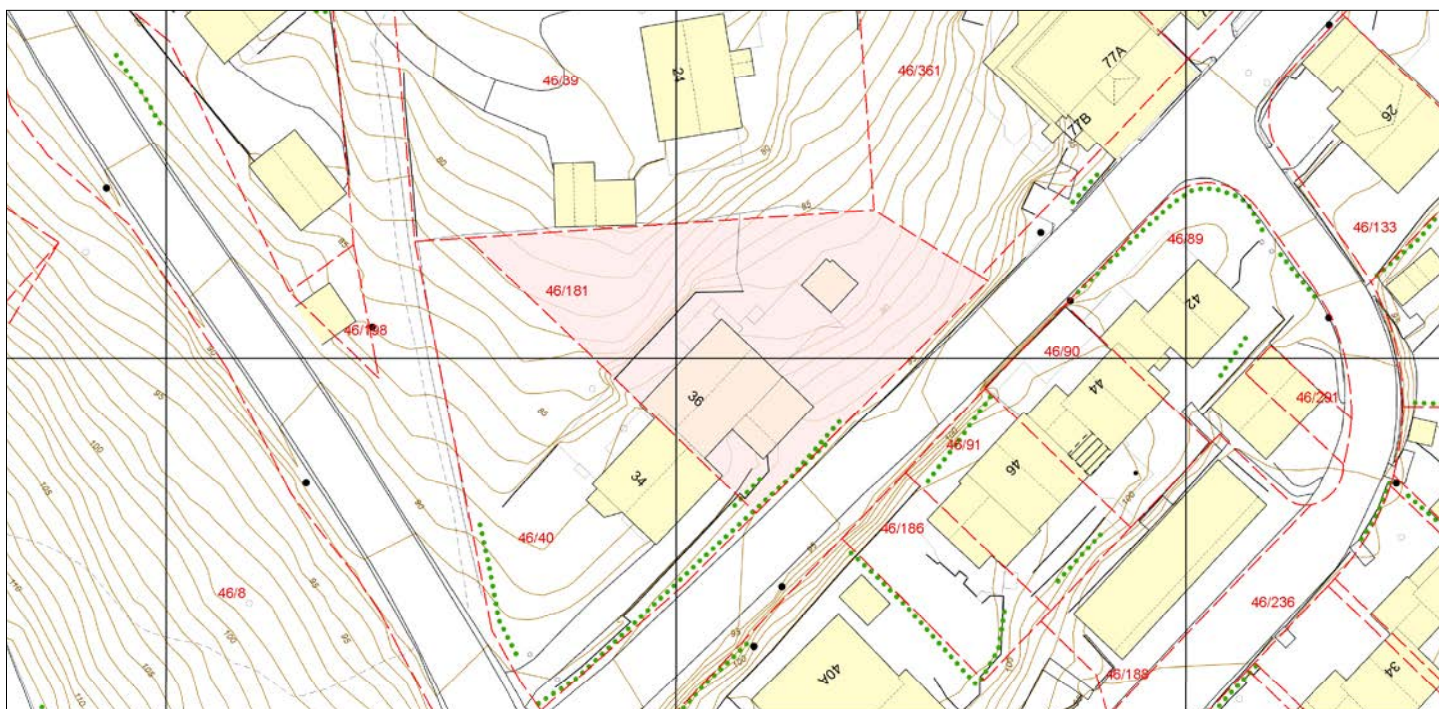
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 09.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/181/0/0

Adresse: Totlandsvegen 36, 5224 NESTTUN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

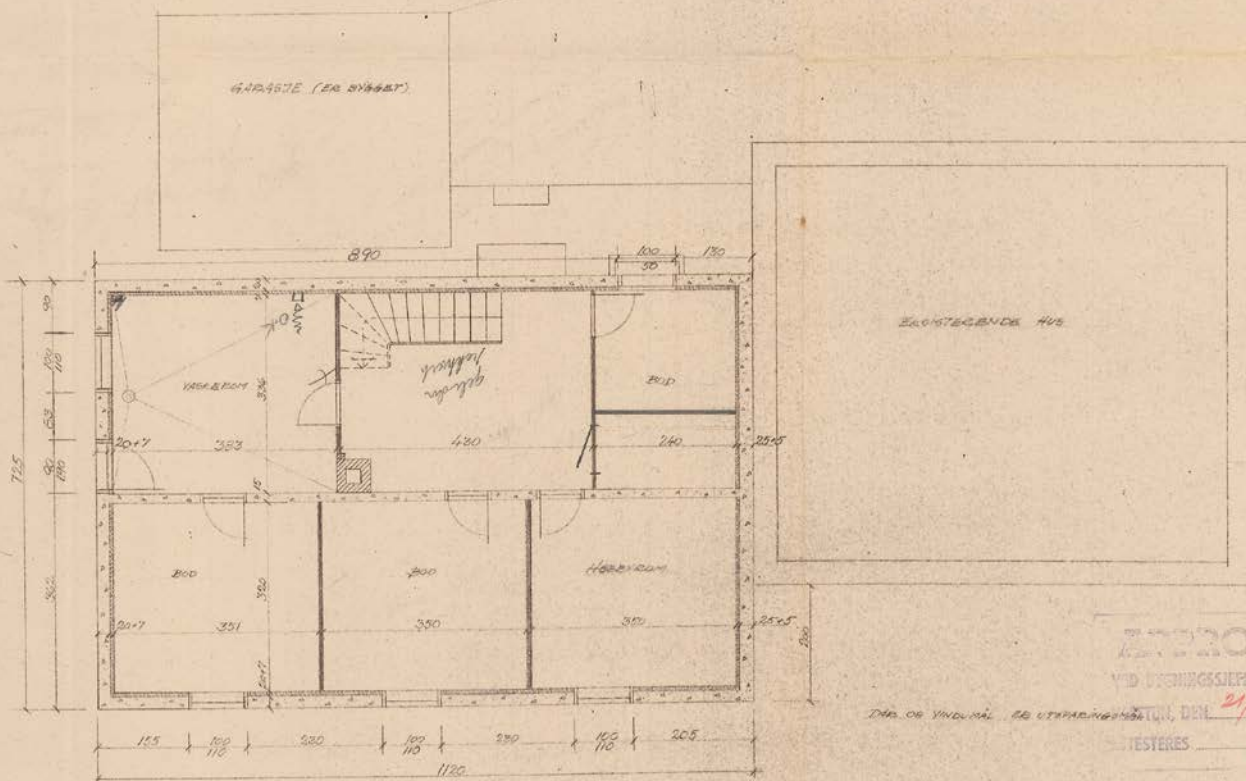
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 09.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/181/0/0
Adresse: Totlandsvegen 36, 5224 NESTTUN



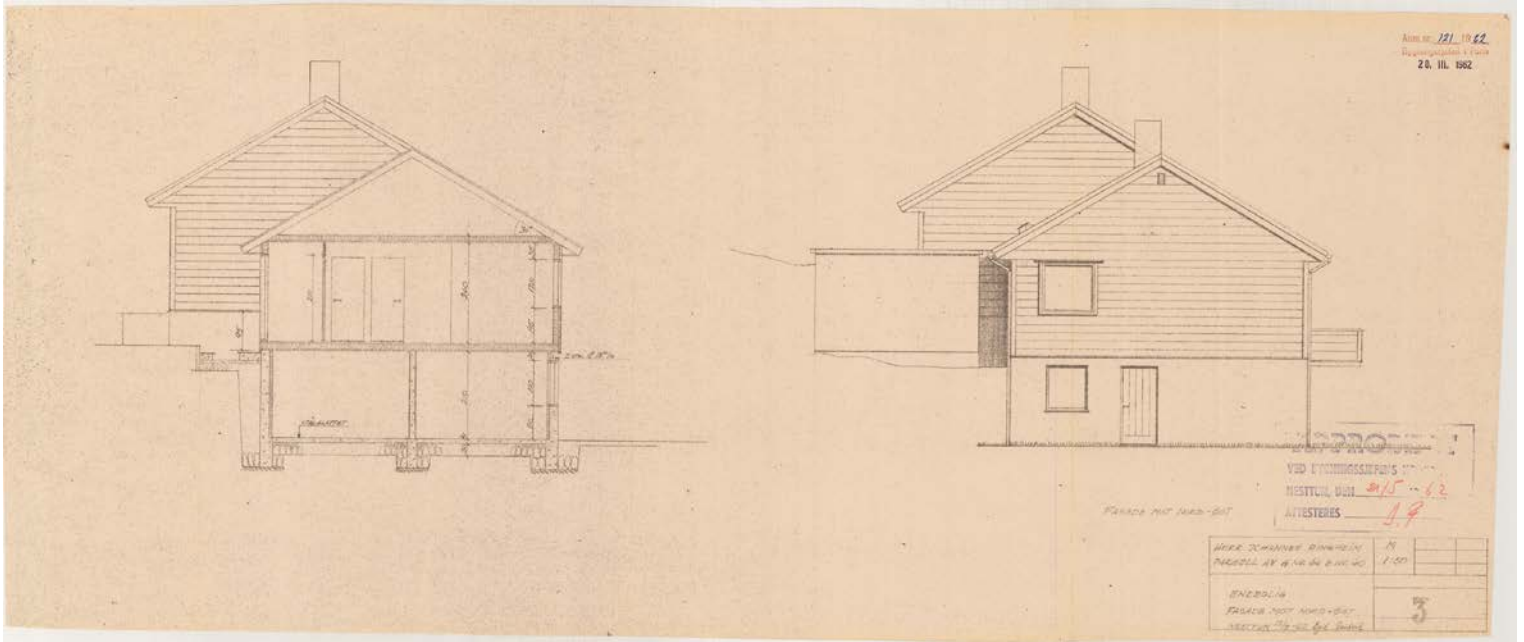
Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg

Ant. nr. 121. 19. 62
Bygherrens navn
20. III. 1962

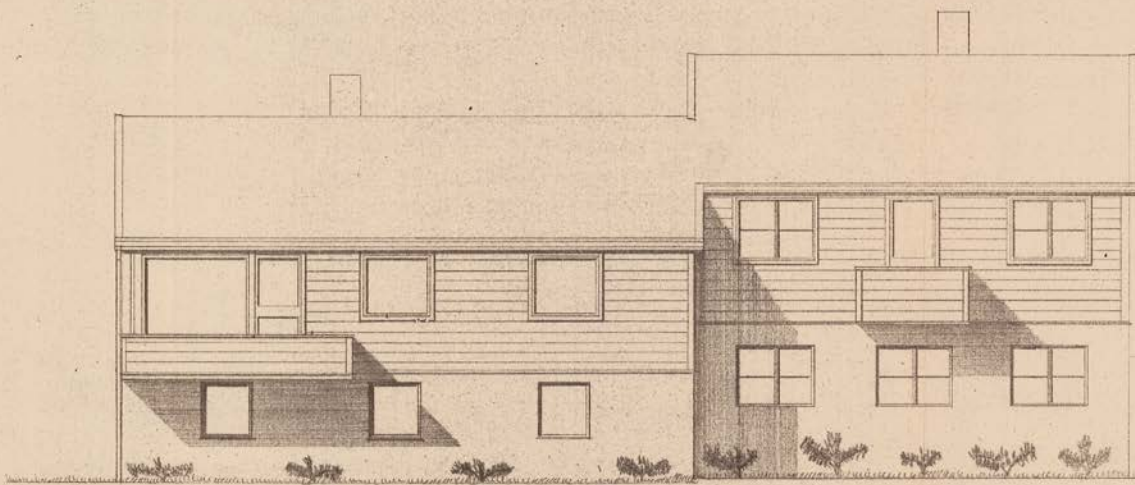


UDR. OG VIND. MÅL. SE UTSKRIFTSTAVEN, DEN 21/5 1962
TESTERES J.P.

HEER. JOHANNES BINGHEIM	M		
PARCILL AV 4. NR. 46 ENE 40	1:50		
EVEBOLIG	1		
KJELLERPLAN			
NEDEN 15/3-62			



Ans. nr. 121. 1962.
Bygningsplan i Føds
20. III. 1962



FASADE MOT NORD-VEST

APPROBATION
VED BYGNINGSSTYRENS
NÆSTTUN, DEN 21. 5. 62
ATTESTERES 19

HERO JOHANNES RINGHEIM	19	
RABBELL AV 6 NR 46 B.NR 40	1150	
ENEBOLIG	4	
FASADE MOT NORD-VEST		
NÆSTTUN 1962. 6. 1. 1962		

Nabolagsprofil

Totlandsvegen 36 - Nabolaget Ulsmåg/Dyngeland/Midtunlia - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ulsmågåsen Linje 71	1 min 0.1 km
Nesttun sentrum Linje 1	18 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	5 min 0.5 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	22 min 1.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	23 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	11 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

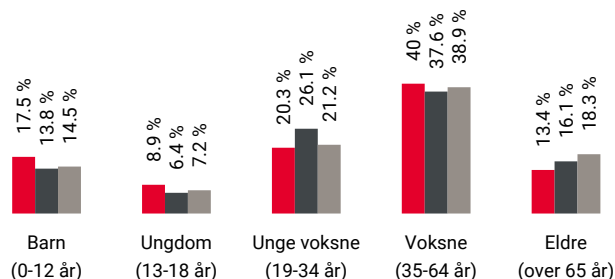
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulsmåg/Dyngeland/Midtunli...	1 141	446
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Midtunbråttet Doremi barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min 1.2 km
Espira Solknatten barnehage (0-5 år) 162 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Midtun PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Midtun	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



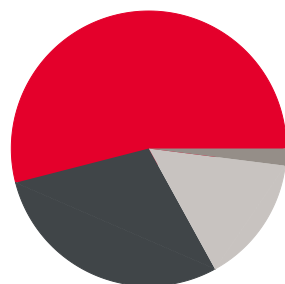
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽	Ullsmåg skole	6 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.5 km	
⚽	Midtungården Sameie ballbinge	9 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	Spenst Nesttun	8 min	🚶
🚴	NEXT Midtun	14 min	🚶

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 2% blokk
■ 15% annet

«Barnevennlig og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

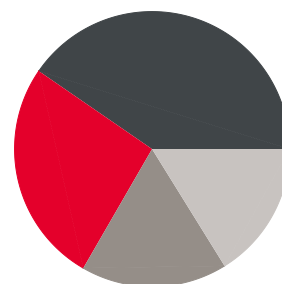
18 min 🚶



Apotek 1 Midtun

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



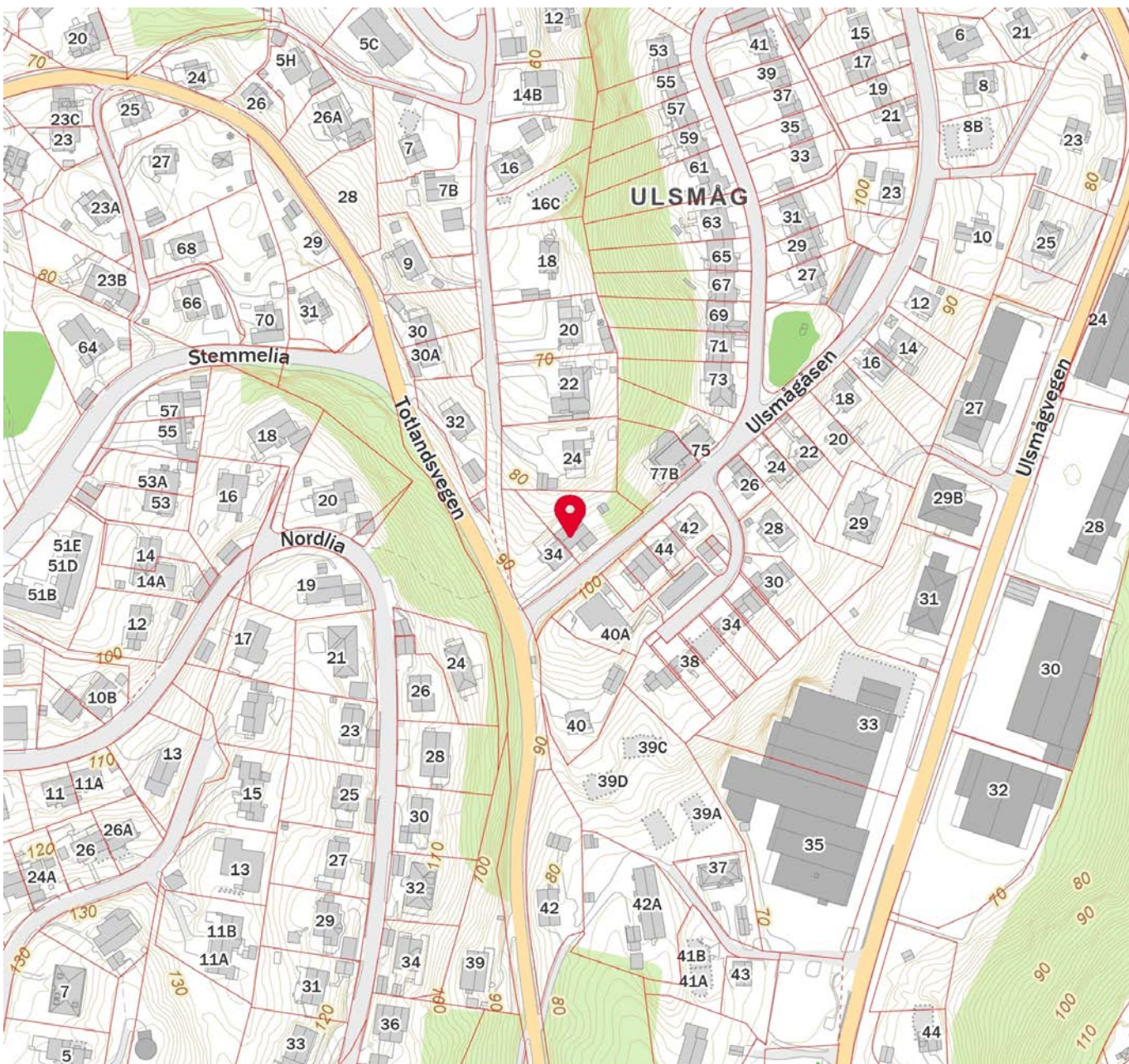
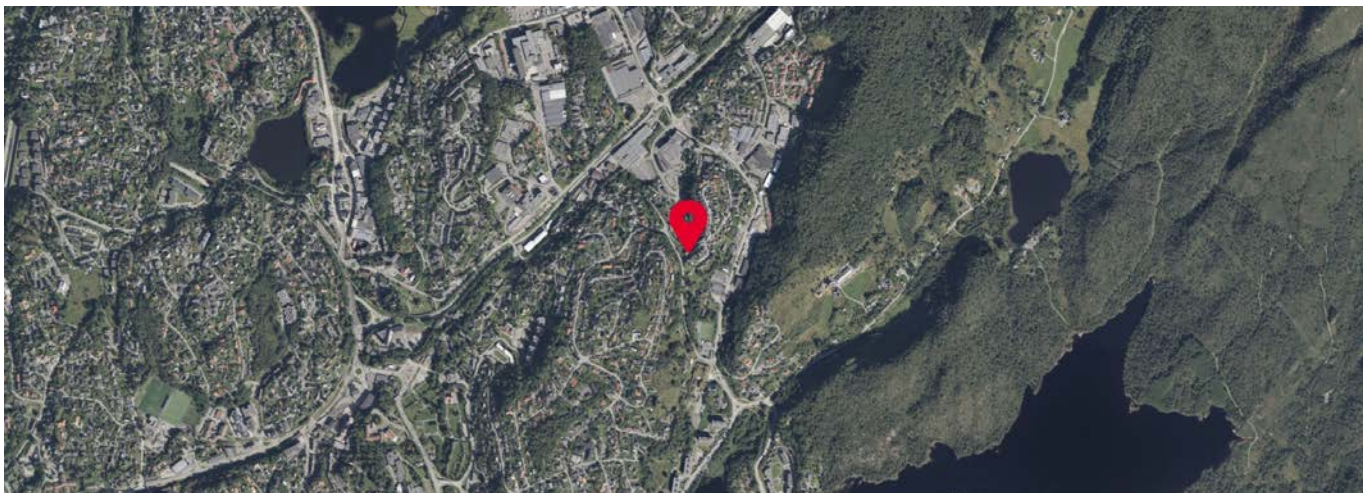
0%

46%

■ Ullsmåg/Dyngeland/Midtunlia
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Totlandsvegen 36
5224 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre