



aktiv.

Austre Steinsvikåsen 6, 5251 SØREIDGREND

Enebolig i Steinsviken med stor tomt, nærhet til skoler og offentlig transport, samt garasje og gode turmuligheter.



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Elsa Cecilie Magnus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967

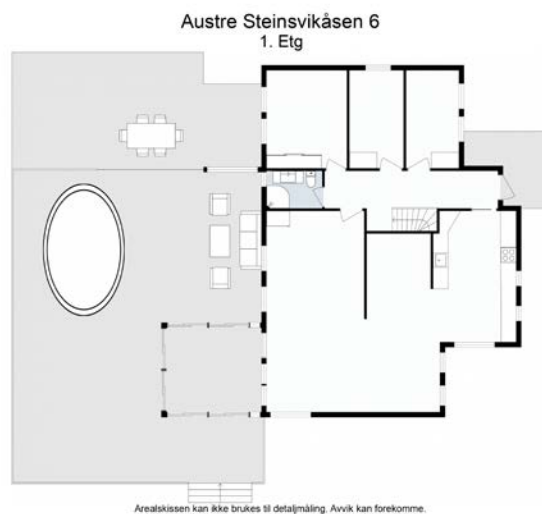
Tomtstr.: 1270 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 194
Oppdragsnr.: 1503260007

Enebolig i Steinsviken med stor tomt, nærhet til skoler og offentlig transport, samt garasje og gode turmuligheter.

Aktiv eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Austre steinsvikåsen 6t! Boligen er en frittliggende enebolig med store uteområder stor garasje. Her får du et romslig bruksareal fordelt over to plan, gode uteområder og mulighet til å sette ditt eget preg gjennom modernisering. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område, med nærhet til skole, barnehage, kollektivtilbud og fine turområder.

Kort fortalt:

- Solrike uteområder og skjermet beliggenhet
- Moderniseringsmulighet – sett ditt eget preg
- Familievennlig område med kort vei til skole, barnehage og kollektiv transport
- Nærhet til flotte tur og friluftsområder



lo⁺
IMOTIV.NO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 79 kvm Entré 4.5m², arbeidsrom 13m², gang 3.4m², kjellerstue 29.3m², vaskerom 15.9m², bad 3.2m².

1. etasje: 131 kvm Entré/gang 13.5m², bad 3.8m², stue/kjøkken 67.9m², vinterhage 13.3m², soverom 13.2m², soverom 7.5m², soverom 8.4m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1270 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt på 1 270 m² opparbeidet med plen og hagearealer. Fra boligen er det utgang til stor terrasse på ca. 150 m² med trapp ned til hagen, som gir gode muligheter for uteopphold og møblering. Tomten gir en fin kombinasjon av grønne arealer og romslige uteplasser.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser i Austre Steinsvikåsen. Området byr på et trivelig bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold. Her bor man fredelig til, samtidig som man har kort vei til både natur, fritidstilbud og byens fasiliteter.

I nærområdet finnes et bredt spekter av idretts- og aktivitetstilbud. Blant annet ligger Sandslihallen i nærheten og tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, turn, klatring og volleyball, samt åpen hall på søndager. Videre finner du blant annet Fana Stadion, golfbane, treningssentre, bowlinghall og paddel- og racketsenter i området. Det er også fine bademuligheter i Steinsviken.

For den turglade finnes det mange flotte turområder i nærheten. Populære turmål som Skranevatnet, Siljustøl, Hordnesskogen og Storrinden byr på naturskjønne omgivelser og gode muligheter for tur, trening og rekreasjon året rundt.

Eiendommen har også en praktisk beliggenhet med kort vei til kollektivtransport. Bybanen i Bergen kan nås fra både Råstølen bybanestopp og Sandslivegen bybanestopp med hyppige avganger til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med kort vei til Bunnpris Steinsvik. For et større utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud ligger Lagunen Storsenter kun rundt 8 minutter unna med bil.

Kombinasjonen av rolige omgivelser, nærhet til natur, gode fritidstilbud og enkel tilgang til kollektivtransport og servicetilbud gjør dette til et svært attraktivt område – spesielt for barnefamilier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)
- Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- International School Of Bergen (1-10 kl.)
- Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- Rå skole (8-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Stend videregående skule

Barnehager i nærheten:

- Steinsvikkroken barnehage (0-5 år)
- Einerhaugen barnehage (1-5 år)
- Petedalsheia barnehage (0-5 år)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Gulv mot grunn i betong

- Etasjeskillere:

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Yttervegger:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med stående og liggende bordkledning.

- Takkonstruksjon:

Taktekkingen er av tegltakstein. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid i 1990 (selger husker ikke hvem som har utført arbeid).

- Arbeid utført: Flislagt med mebran, møbler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?:

- Ja. Bad fra byggeår ble oppgradert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?:

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?:

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid 2016 utført av Endre Eriksen. Skiftet undertak og la glasert takstein-

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?:

- Ja. Takvinduer i vinterhage er punktert.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 1975 (selger husker ikke navn på firma). Dreneringsgrøft laget ved nordsiden av huset.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 1999 av Fana entreprenør. Etablert tilbygg med nytt kjøkken og vinterhage.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2016 av Berge Varme. Service på varmepumpe.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2025 av AS varme. Installert ny peisovn.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?:

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?:

- Ja. Stikkontakter i vinterhage er ustabile. Nytt sikringsskap 1999. Ikke alle kabler skiftet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 1999. Selger husker ikke firma, dette står i kursfortegnelse i sikringsskapet. Nytt sikringsskap ved ombygging av kjøkken og spotlight i stuen.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?:

- Ja. Austre solheia nr 2 ønsker mindre bolig i hagen i flukt med det gamle huset. Denne vil ikke ta sol fra eiendommen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Tilbygg oppført i 1999, samt utbygget terrasse med basseng samme år. Tiltaket er godkjent av kommunen (Terrasse med basseng ble ikke omsøkt).

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Ca. 2016. Radon ble ikke påvist.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja (selger vet ikke hvor denne er)

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?:

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?:

- Ja. Tak og kledning har råte.

Er det bestilt Norgespris på strøm?:

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etasje:

BRA-i 131 kvm: Entré/gang på ca. 13,5 kvm, bad på ca. 3,8 kvm, stue/kjøkken på ca. 67,9 kvm, vinterhage på ca. 13,3 kvm samt 3 soverom på ca. 13,2 kvm, 7,5 kvm og 8,4 kvm.

Kjeller:

BRA-i 79 kvm: Entré på ca. 4,5 kvm, arbeidsrom på ca. 13 kvm, gang på ca. 3,4 kvm, kjellerstue på ca. 29,3 kvm, vaskerom på ca. 15,9 kvm og bad på ca. 3,2 kvm.

Garasje:

BRA-e 24 kvm: Frittstående garasje.

Standard

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad hovedetasje:

Bad fra ca. 2000 med innredning, toalett og dusjhjørne.

Bad underetasje:

Bad med toalett og badekar. Badet har passert forventet levetid, og det er registrert flere avvik. Større tiltak må påregnes.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom av ukjent alder. Rommet har passert forventet levetid, og det er registrert flere avvik. Større tiltak må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, tepper og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Oppvarming: Oppvarming via vedovn og 2 varmepumper, én i stue og én i kjeller.

Vedovn er fra 2025, og det er utført service på varmepumpene i 2026.

- Elektrisk anlegg: bEI-anlegget er kun enkelt vurdert i tilstandsrapporten. Det er opplyst om nytt sikringsskap i 1999.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer:

- Avvik: Høy alder på flere vinduer.

Utvendig > Utvendige trapper:

- Avvik: Slitte overflater.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

- Avvik: Selger opplyser at pumpe ikke fungerer. Det er mulig det er kommet flere avvik/feil grunnet ingen bruk.

Innvendig > Overflater:

- Avvik: TG2 grunnet alder

Innvendig > Andre innvendige forhold:

- Avvik: Flere punkterte vinduer, Det er avvik på håndtak/lås.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m² > Generell:

- Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 15.9m² > Generell:

- Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Bad - 3.2m² > Generell:

- Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- 1999: Tilbygg oppført.

- 1999: Nytt kjøkken og vinterhage i forbindelse med tilbygg.
- 1999: Terrasse med basseng etablert.
- 1999: Nytt sikringsskap i forbindelse med ombygging av kjøkken.
- 2016/2020: Opplyst skifte av undertak/taktekking.
- 2025: Ny peisovn installert.
- 2026: Service utført på varmepumper.

Parkering

Eiendommen har parkering i frittstående garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen har basseng nedfelt i terrasse. Bassenget er imidlertid ikke i drift, og selger opplyser at pumpe ikke fungerer samt at bassenget ikke har vært i bruk på noen år. Det må derfor påregnes tiltak, og kjøper overtar basseng med denne risikoen.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vedovn og 2 varmepumper, én i stue og én i kjeller. Ny peisovn ble installert i 2025, og det ble utført service på varmepumpene i 2026.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 877 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 10 350 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 748 533 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 994 132 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi hentet fra skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 39, bruksnummer 194 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:

4601/39/194:

12.03.1964 - Dokumentnr: 301735 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1969 - Dokumentnr: 306513 - Bestemmelse om gjerde

06.02.1963 - Dokumentnr: 305990 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:39 Bnr:1

25.01.1969 - Dokumentnr: 300564 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:39 Bnr:293

DENNE EIENDOM ER VEGGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 134966 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:39 Bnr:194

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16/5 1969. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest datert 17.04.1972 for oppføring av garasje. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Tilbygg der det i dag er innredet kjøkken er byggemeldt 25.08.2000. For meldepliktige tiltak er det ikke krav om ferdigstilling med ferdigattest.

I følge byggetegninger datert 2.12.1968 er bad i kjeller godkjent som vaskerom og tørkerom. Ifølge dirketoratet for byggkvalitet sin veileder beskriver de vaskerom som hoveddel. Det er normalt ikke søknadspliktig å endre bruken fra hoveddel til hoveddel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og 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.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK

PlanID: 30400000

Ikraftttredelse: 10.03.1962

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikraftttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 5,2 %

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen

- Vei støy - gul sone (H220_3) 96,5%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plan type: 20

Plan navn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

PlanID:61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND 3 202002685

6540000 30 YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I 3
190002291

7520000 30 YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX 3
190510459

8270000 30 YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK 3 190611416

PlanID: 61170000

Plan type: 34

Plan navn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND

Planstatus: 3

PlanID: 6540000

Plan type: 30

Plan navn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I

Planstatus: 3

PlanID: 7520000

Plan type: 30

Plan navn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX

Planstatus: 3

PlanID: 8270000

Plan type: 30

Plan navn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK

Planstatus: 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Enebolig

Status: Rammetilatelse

- Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

- Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetilatelse

- Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

- Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Andre opplysninger:

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

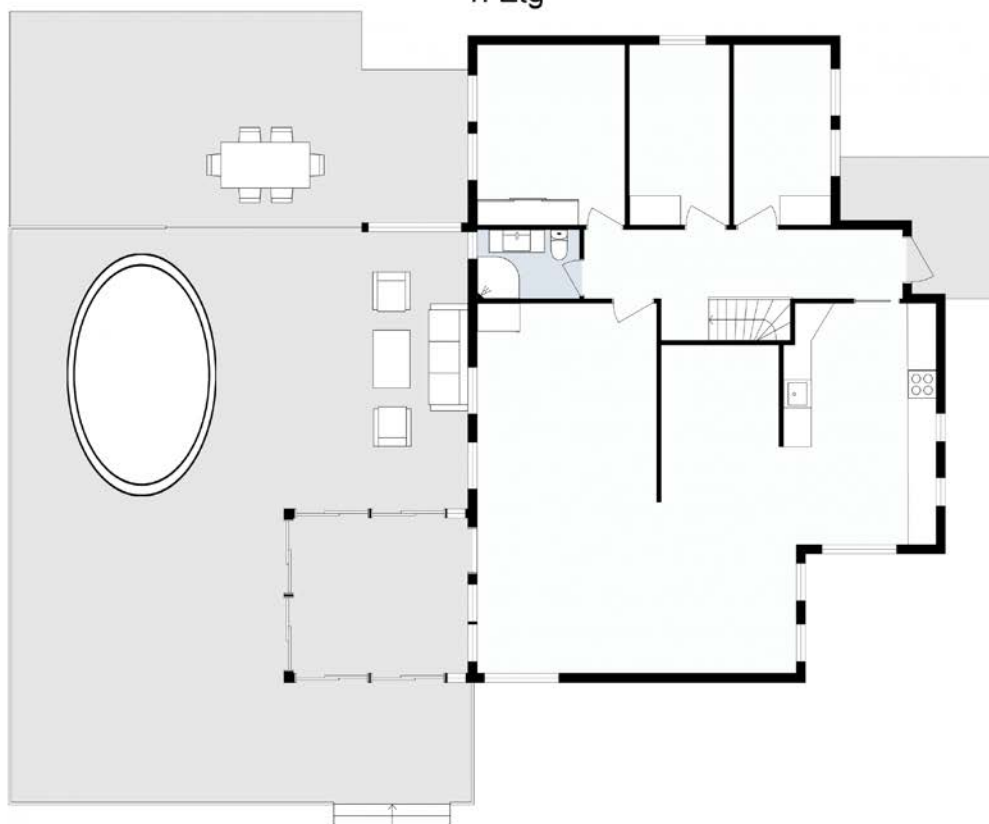
Salgsoppgavedato

11.03.2026





Austre Steinsvikåsen 6 1. Etg



















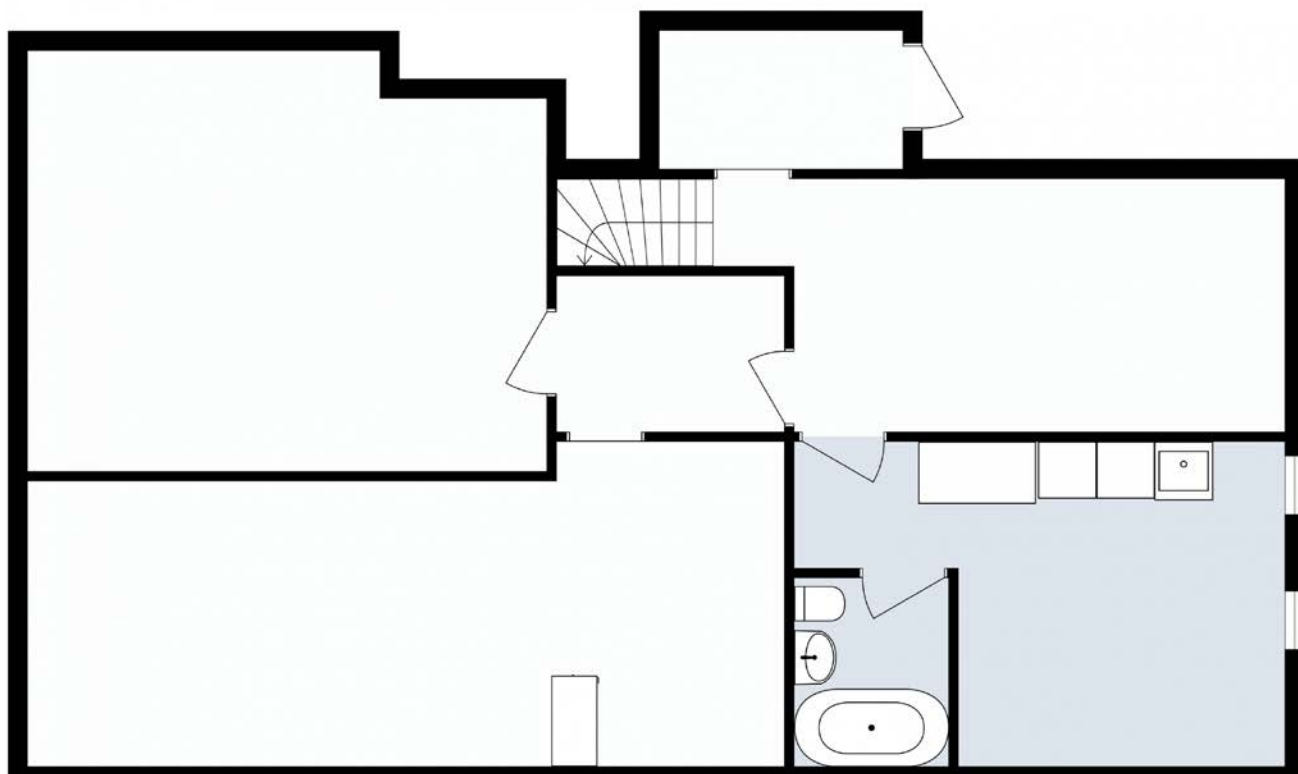








Austre Steinsvikåsen 6
U. Etg





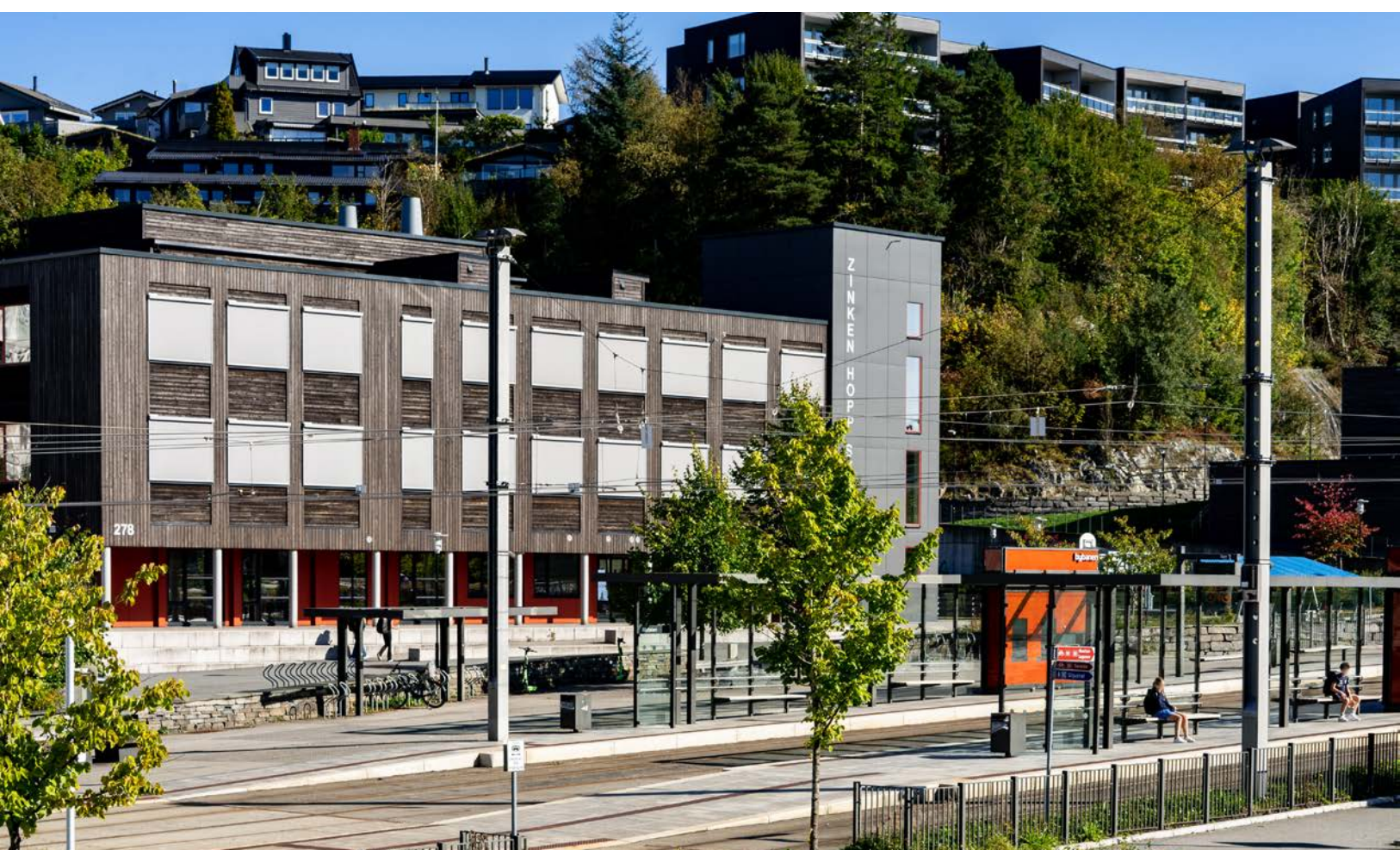
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Austre Steinsvikåsen 6 , 5251 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 39, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1042

Referansenummer: MO1804

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledt med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkelt glass.

Det er varierende alder på vinduer, noe fra byggeår, på kjøkken fra ca 2000, noen vinduer er datert 2005.

Tiltak må påberegnes på flere av vinduene grunnet høy alder.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse oppmålt til ca 150m².

Det er behov for tiltak på terrassebord og rekkverk.

Utvendig trapp fra terrasse til hage.

Basseng nedfelt i terrasse. Selger opplyser om at pumpe ikke fungerer og at bassenget ikke har vært i bruk på noen år.

Tiltak må påberegnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er ingen større skader eller avvik på overflater, men det er behov for modernisering.

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. kontrollert med laser.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vedovn fra 2025. Kilde: Eier.

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater med overflate måling og med pigger uten avvik på målinger. Det er derfor ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Store deler av kjelleren har synlige betongmurer.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Fremstår som tørr og godt ventilert.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vinterhage, vinduer er datert 2003.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.8m²

Bad fra ca 2000.

Badet har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Manglende ventilering.

Sprekker i fugemasse og silikon.

Eldre rusten stål sluk ved vask.

Toalettet renner/sildrer.

Innredning og utstyr av eldre dato.

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

Vaskerom - 15.9m²

Vaskerommet har ukjent alder.

Har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Eldre rusten stål sluk i gulv.

Vaskerommet er ikke bygget opp som våtrom med tettesjikt på gulv.

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

Bad - 3.2m²

Bad med eldre, ukjent dato.

Badet har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Baderomsplater på vegger, det er ikke tettesjikt på gulv.

Rusten stålsluk.

Manglende ventilering.

Innredning og utstyr av eldre dato.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hjørne kjøleskap, øvrige hvitevarer er frittstående.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2 varmepumper av nyere dato. en plassert i stue og en i kjeller.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.

Ukjent alder på drenering, det er gjort tiltak på enkelte av veggene utvendig. Det er synlig grunnmursplatt.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet uteområde med plen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger på byggeår, og tegninger på tilbygg fra 2000.

Det foreligger midler tidlig brukstillatelse datert 16.05.1969.

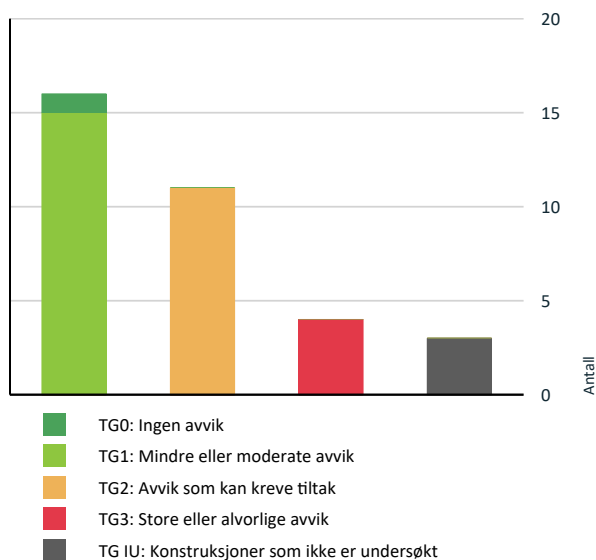
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

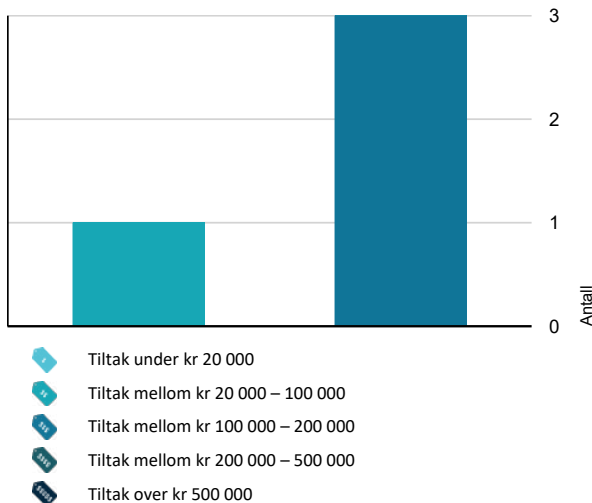
Det foreligger ferdigattest på garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 15.9m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - 3.2m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom - 15.9m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - 3.2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, noe etterslep de senere år.
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musesperre må etableres.



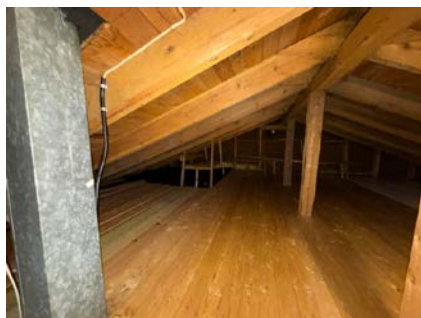
Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkelt glass.

Det er varierende alder på vinduer, noe fra byggeår, på kjøkken fra ca 2000, noen vinduer er datert 2005.

Tiltak må påberegnes på flere av vinduene grunnet høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på flere vinduer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppmålt til ca 150m².

Det er behov for tiltak på terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold



TG 2 Andre utvendige forhold

Basseng nedfelt i terrasse. Selger opplyser om at pumpe ikke fungerer og at bassenget ikke har vært i bruk på noen år.
Tiltak må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at pumpe ikke fungerer.

Det er mulig det er kommet flere avvik/feil grunnet ingen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på eller fjerning av basseng må påberegnes.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er ingen større skader eller avvik på overflater, men det er behov for modernisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. kontrollert med laser.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovn fra 2025. Kilde: Eier.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater med overflate måling og med pigger uten avvik på målinger. Det er derfor ikke foretatt destruktive undersøkelser.
Store deler av kjelleren har synlige betongmurer.



TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fremstår som tørr og godt ventilert.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vinterhage, vinduer er datert 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere punkterte vinduer, Det er avvik på håndtak/lås

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad fra ca 2000.

Badet har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Manglende ventilering.

Sprekker i fugemasse og silikon.

Eldre rusten stål sluk ved vask.

Toalettet renner/sildrer.

Innredning og utstyr av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større tiltak må påberegnes på badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD - 3.8M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM - 15.9M2

TG 3 Generell

Vaskerommet har ukjent alder.

Har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Eldre rusten stål sluk i gulv.

Vaskerommet er ikke bygget opp som våtrom med tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større tiltak må påberegnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM - 15.9M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD - 3.2M2

TG 3 Generell

Bad med eldre, ukjent dato.

Badet har passert forventet levetid, det er registrert flere avvik.

Baderomsplater på vegger, det er ikke tettesjikt på gulv.

Rusten stålsluk.

Manglende ventilering.

Innredning og utstyr av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større tiltak må påberegnes på badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD - 3.2M2

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 67.9M2

TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hjørne kjøleskap, øvrige hvitevarer er frittstående.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 67.9M2

TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Andre installasjoner

2 varmepumper av nyere dato. en plassert i stue og en i kjeller.



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.

Tilstanden 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.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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.

0 Ukjent, på starten av 2000

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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, jmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering, det er gjort tiltak på enkelte av veggene utvendig. Det er synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet uteområde med plen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

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

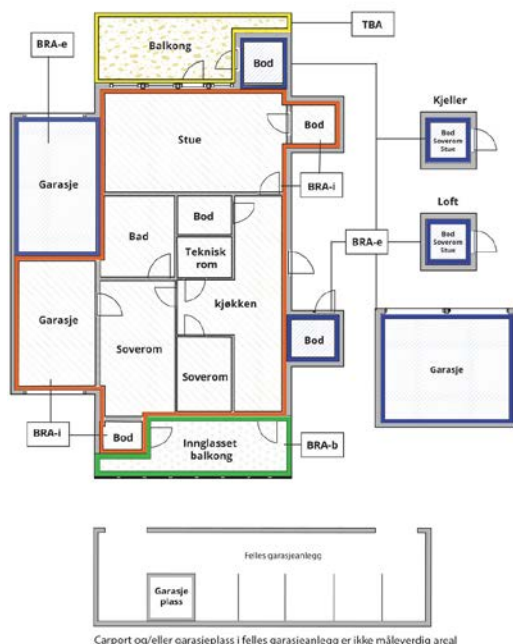
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	131			131	
Kjeller	79			79	
SUM	210				
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 13.5m2, bad - 3.8m2, stue/kjøkken - 67.9m2, vinterhage - 13.3m2, soverom - 13.2m2, soverom - 7.5m2, soverom - 8.4m2		
Kjeller	Entré - 4.5m2, arbeidsrom - 13m2, gang - 3.4m2, kjellerstue - 29.3m2, vaskerom - 15.9m2, bad - 3.2m2		

Kommentar

1.Etasje
Entré/gang - 13.5m2
Bad - 3.8m2
Stue/kjøkken - 67.9m2
Vinterhage - 13.3m2
Soverom - 13.2m2
Soverom - 7.5m2
Soverom - 8.4m2

Kjeller
Entré - 4.5m2
Arbeidsrom - 13m2
Gang - 3.4m2
Kjellerstue - 29.3m2
Vaskerom - 15.9m2
Bad - 3.2m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger på byggeår, og tegninger på tilbygg fra 2000.
Det foreligger midler tidlig brukstillatelse datert 16.05.1969.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	

Austre Steinsvikåsen 6 , 5251 SØREIDGREND
Gnr 39 - Bnr 194
4601 BERGEN

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

SUM		24
SUM BRA	24	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje - 24m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	194		0	1270 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austre Steinsvikåsen 6

Hjemmelshaver

Magnus Elsa Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Austre Steinsvikåsen 6 ligger i et etablert boligområde, området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse langs interne boligveier og har et rolig preg med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Nesttun og Lagunen Storsenter. Området har også gode kollektivforbindelser og enkel tilknytning til hovedveinettet mot Bergen sentrum og Flesland. Nærområdet har nærhet til grøntområder og turterreng i åsene rundt Steinsvik. Beliggenheten gir et etablert bomiljø kombinert med praktisk nærhet til daglige funksjoner og arbeidsområdene på Sandsli og Kokstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: ferdigattest

Standard

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført i betong/tre.

Det er store råteskader på kledning, takrenne har falt ned. Noe råde i sutak mot vei.

Det må påberegnes en del tiltak.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elsa Cecilie Magnus

Boligen

Austre Steinsvikåsen 6
5251 Søreidgrend

4601-39/194/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1969
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt med membran, møbler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad fra byggeår ble oppgradert

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Endre Eriksrn

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet undertak og la glasert takstein

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Takvinduer i vinterhage er punktert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsgrøft laget ved nordsiden av huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nordsiden av huset

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Fana entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg med nytt kjøkken og vinterhage



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Berge Varme

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpene

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: As varme

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Stikkontakter i vinterhage er ustabile
Nytt sikringsskap 1999. Ikke alle kabler skiftet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Husker ikke men står i sikringsskapet

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap ved ombygging av kjøkken og spotlight i stuen

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Austre solheia nr 2 ønsker mindre bolig i hagen i flukt med det gamle huset. Denne vil ikke ta sol fra eiendommen

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Tilbygg oppført i 1999, samt utbygget terrasse med basseng samme år

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Terrasse med basseng ble ikke omsøkt

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ca 2016. Ingen radon påvist



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Vet ikke hvor denne er

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Tak og kledning har råde

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ARKIVET

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

Nesttun den 16/5-69.
Gjenpart sendt:

HB/KS

Trygve Helland,
Ø. Murslm. 1,
Bergen.

Lars B. Gjerde,
Olav Kyrresgt. 39,
Bergen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

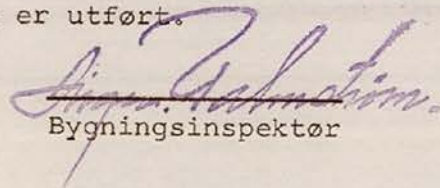
Steinovic G.nr. 39 B.nr. 194 Oppført nybygg
i henhold til byggeskjema datert 6/6-68 fra ark. Sonje Christie
for Lars B. Gjerde.

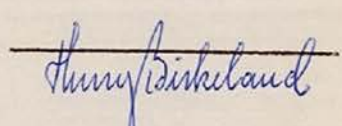
Ved besiktigelse foretatt 8/5-69 ble påvist

1. Bygging av utv. trapp for stuedør til hage / terrasse.
2. Innsetting av noen dører i kjeller.
3. Skiferhelle på golv foran peis.
4. Legging av parkett i stue.
5. Resterende tapetserarbeide i stue.
6. Takstige til bruk for feieren.
7. Hus-nr.skilt.
8. Lagring av oljefat minst 5 meter fra husvegg.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen
(kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest
kan utstedes og senest innen 30/9-69 Bygningskontrollen må
varsles når arbeidet er utført.


Bygningssinspektør


Henry Birkeland

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.

ARKIV 503.1

Ferdigattest

Eiendom:	Fana, gnr.39, bnr.194, Steinsvik
Byggherre:	Knut Magnus jnr.
Anmeldt:	17.4.1972
Arbeidets art:	Garasje.

Bergen, den 5.11.1976



F. C. Lund
overingeniør

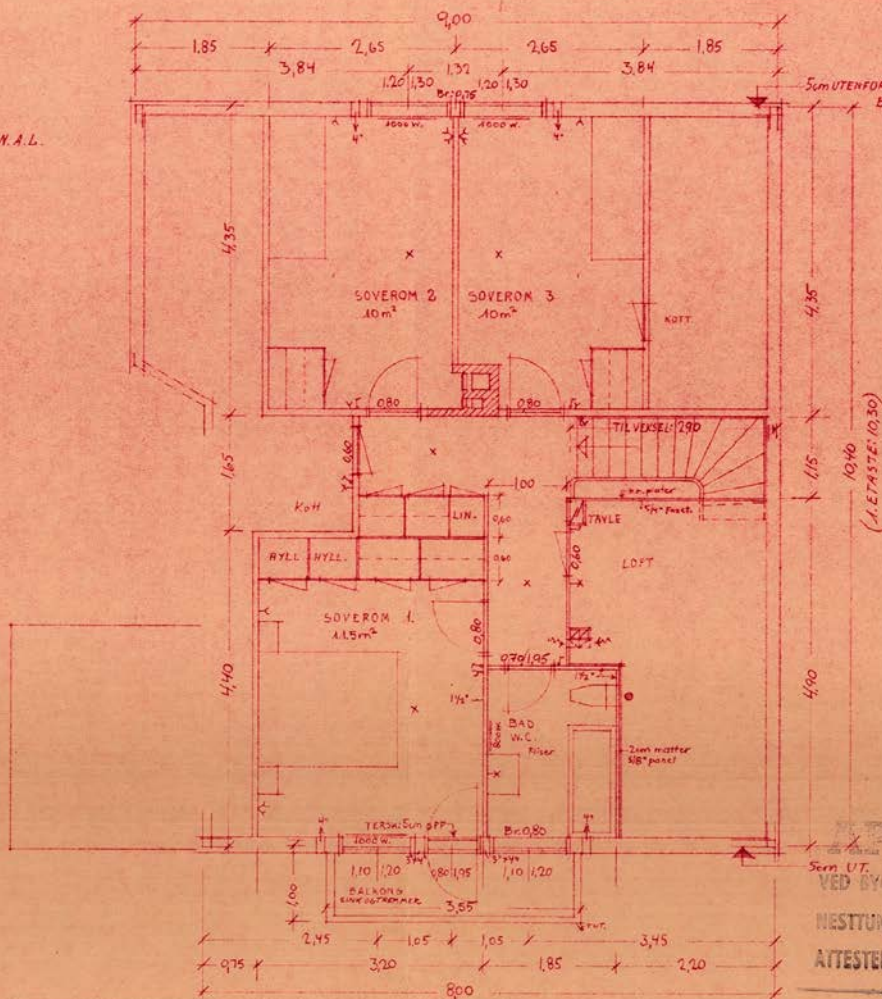
ENEBOLIG, TYPE "F"

G.nr. 39, bnr. 1, Steinsvik

2. ETASJE, MÅL 1:50

Stend, mars 62, B. Byrkjeland, ark. M. N. A. L.

Anm.nr. 367 19
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 13. VII. 1967



1. ETASJE: 85 m²
2. " 55 "
I ALT: 140 m²

APPROBE
VED BYGNINGSSJEFENS KO.L.T.
NESTUN, DEN 28/8 19.67
ATTESTERES

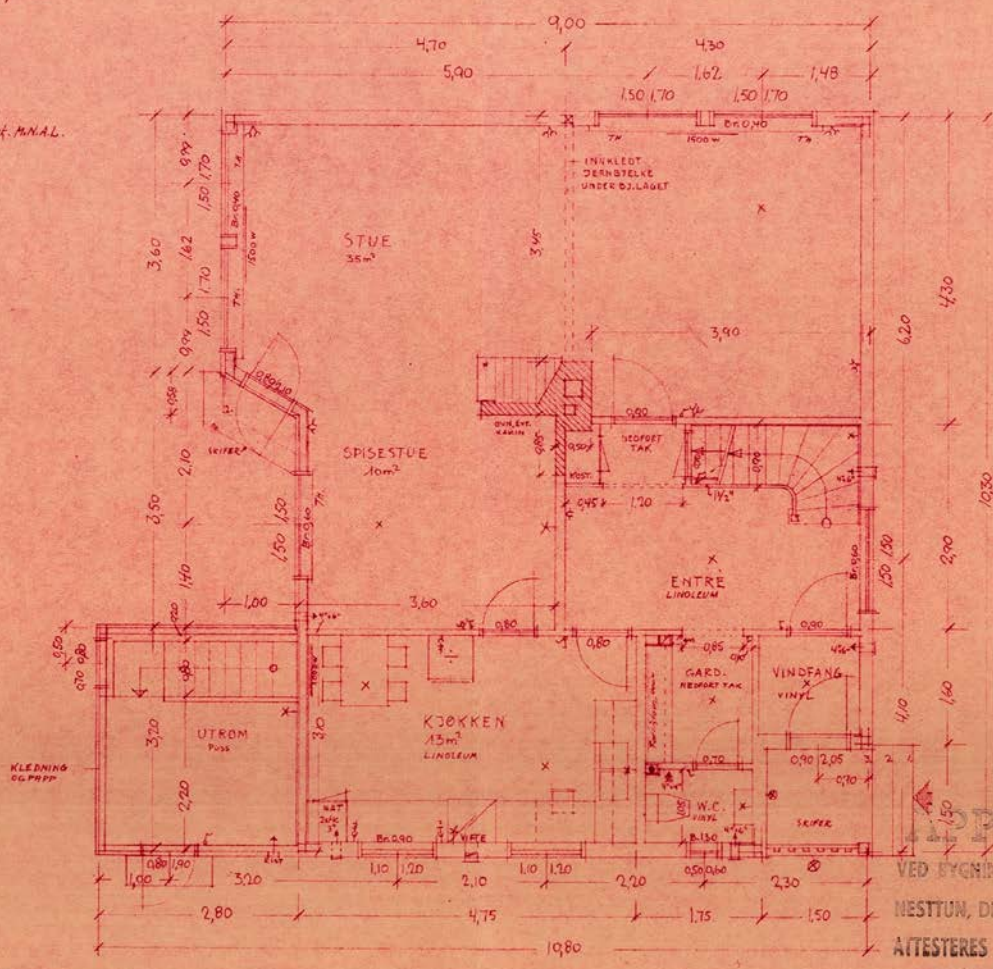
ENEBOELIG, TYPE "F"

G.nr. 39, b.nr. 1, Steinsvik.

1. ETASJE, MÅL 1:50.

Stend, mars 62, B. Byggeteide, art. ANAL.

Anm. nr. 287 1967
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 13. VII. 1967



1. ETASJE: 85 m²
2. " " 55 " " "
J. ALT: 140 m²

APPROBE
VED BYGNINGSSJEFENS KO.
NESTUN, DEN 28/8 1967
ATTESTERES 58

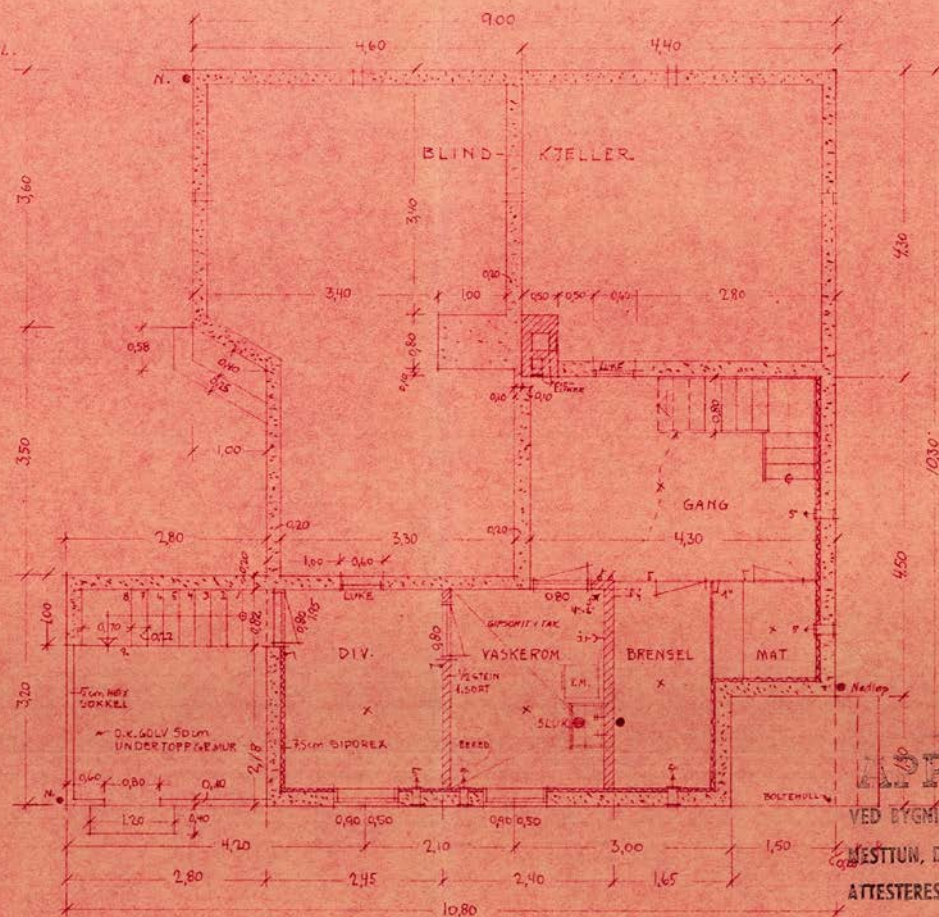
ENEBOLIG, TYPE "F"

G.nr. 39, b.nr. 1, Steinsvik.

KJELLERPLAN, MÅL 1:50

Stedsmars 62, B. Burkjeland ark. M.N.A.L.
K.A.

Anm.nr. 38 1967
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 13. VII. 1967

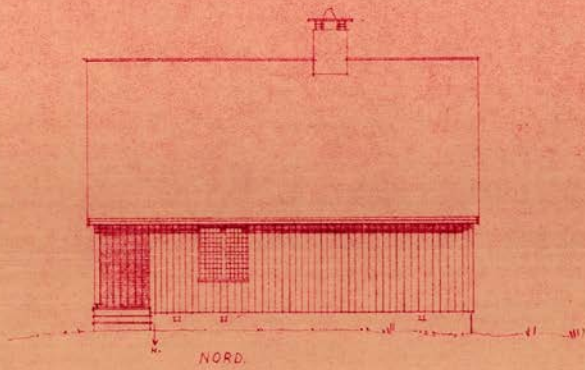
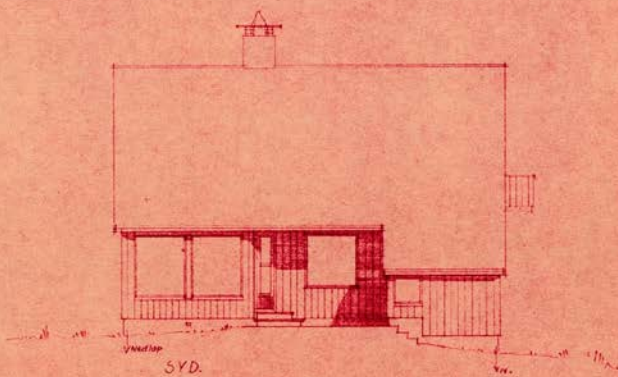


PROBE
VED BYGNINGSSJEFENS KONT.
FESTTID, DEN 28/8 1967
ATTESTERES

ENEBOLOG, TYPE „F“

G. nr 39, b. nr 1, Steinsvik.
Fasader, Mål 1:100.

Anm. nr 358 1967
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 13. VII. 1967



APPROBE
VED BYGNINGSSJEFENS KONT.
BESTTUNG. DEN 28/8 1967
TESTERES 3.9

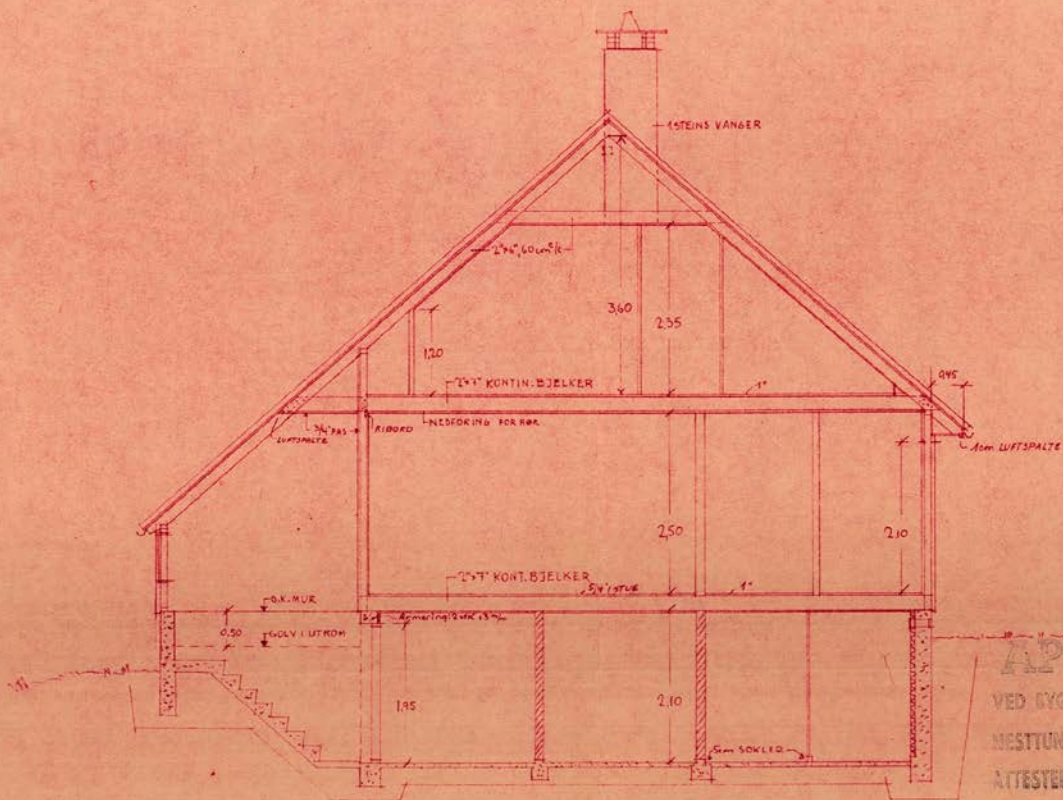
Stend, mars 1962, B. Byrkjeland, ark. M.N.A.L.

ENEBOGIG, TYPE "F"

G.nr. 39, b.nr. 1 Steinsvik.

SNITT, MÅL 1:50

Anm.nr. 308 19 62
BYGNINGSKONTOR I FANA
Ank. 13. VII. 1967



APPROBERET
VED BYGNINGSKONTORETS KONTROLLER
NÆSTUD. DEN 28/8 1967
ATTESTERES

Stend, mars 1962, B. Byråkjend ark. M.N.A.L.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

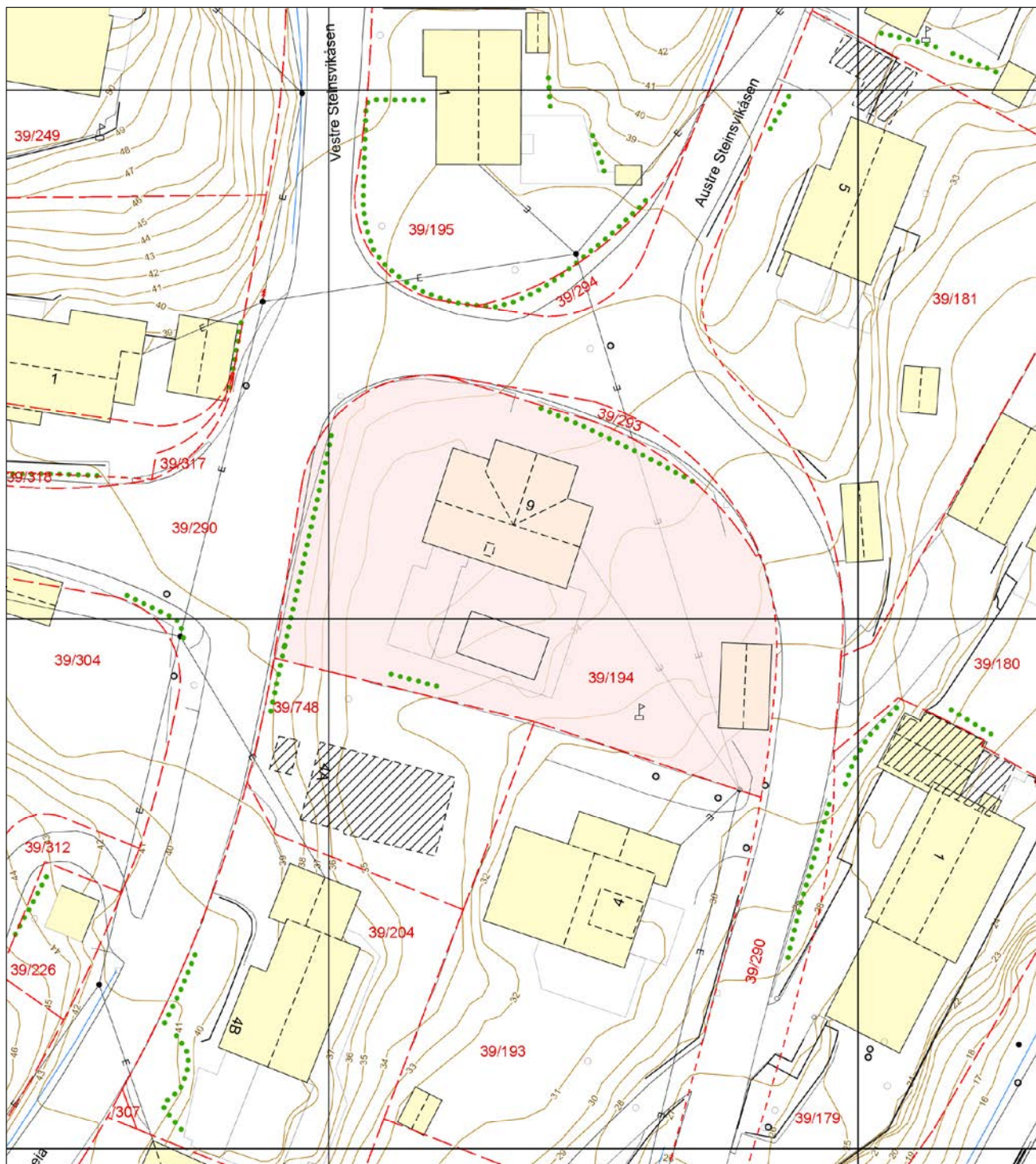
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 08.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/194/0/0

Adresse: <adresse>



— 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	



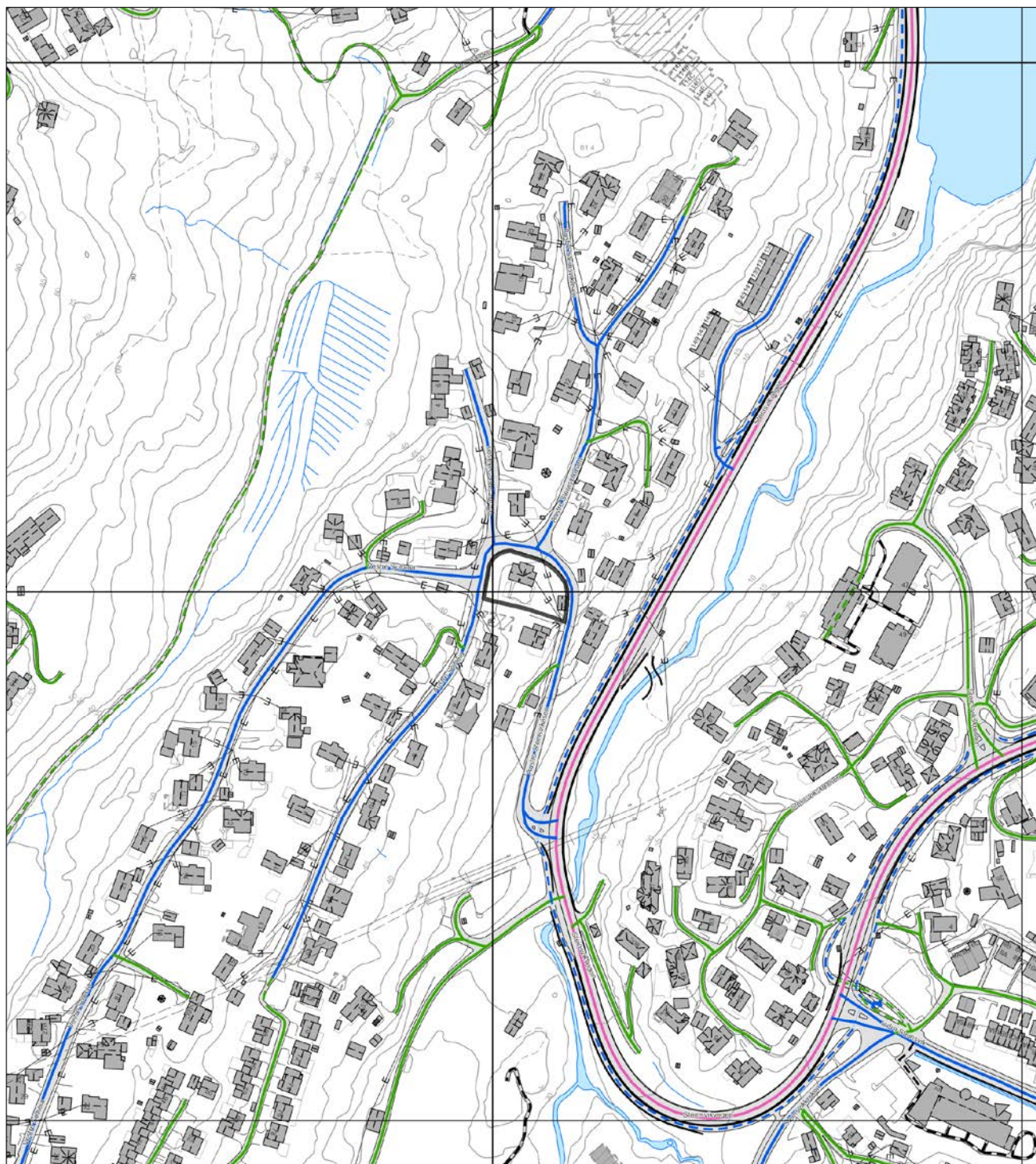
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/194/0/0

Adresse: Austre Steinsvikåsen 6, 5251 SØREIDGREND



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 39/194/0/0
Utlistet 09. januar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259238830	Grunneiendom	0	Ja	1 269,1 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30400000	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.03.1962		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	5,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
65400000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN ETAPPE I	3	190002291
75200000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3	190510459
82700000	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK	3	190611416

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
39/748	301517204	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.09.2025	202512415
39/179	139458451-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	14.01.2023	202217417
39/748	301517219	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	05.09.2025	202512415
39/179	139458478	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.03.2022	-
39/181	301093245	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	19.08.2022	202220336
39/182	139458516-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	28.11.2024	202416992

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 09. januar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.01.2026

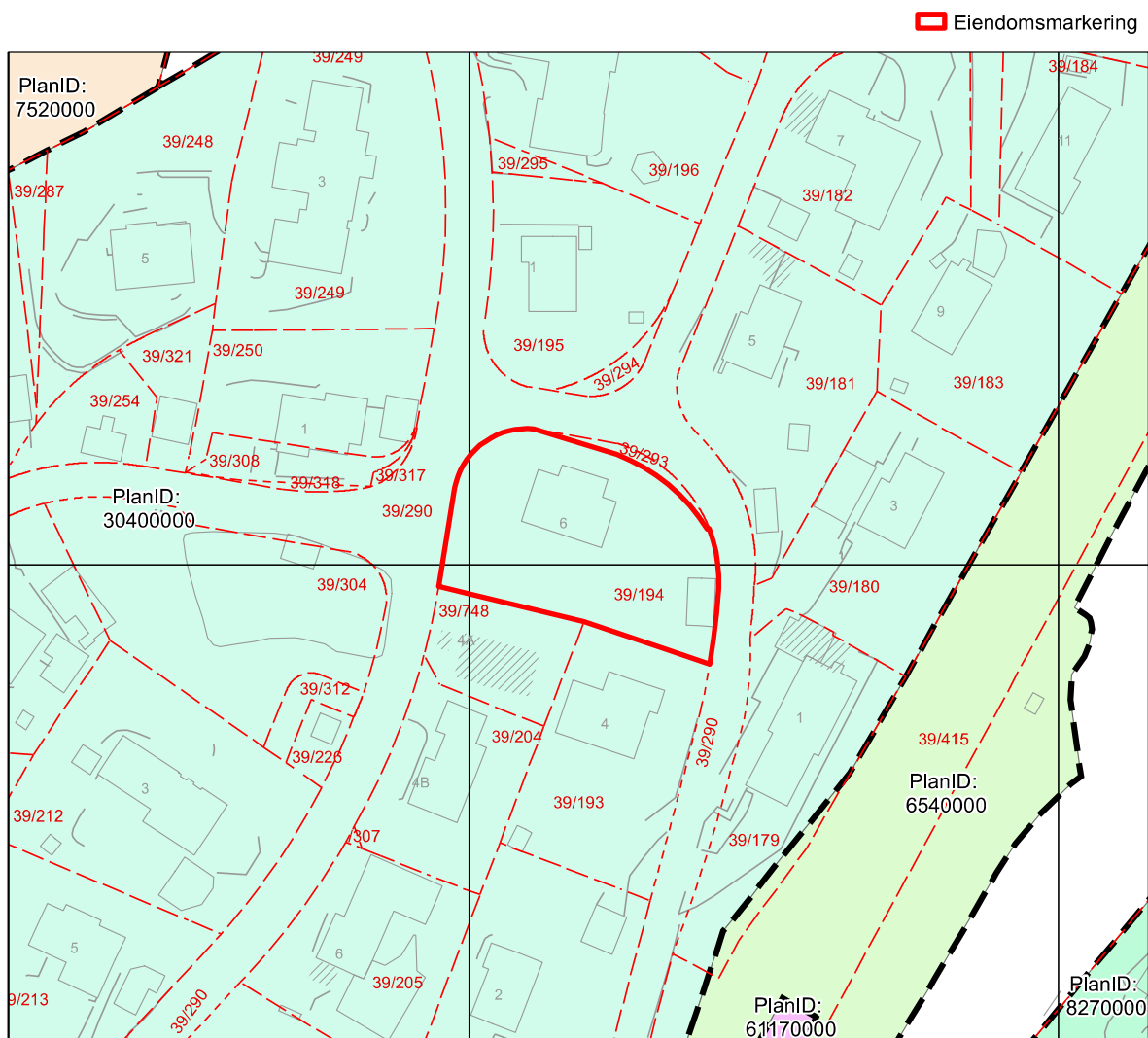
Gnr/Bnr/Fnr: 39/194/0/0

Adresse: Austre Steinsvikåsen 6



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
30400000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30400000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 39/194/0/0

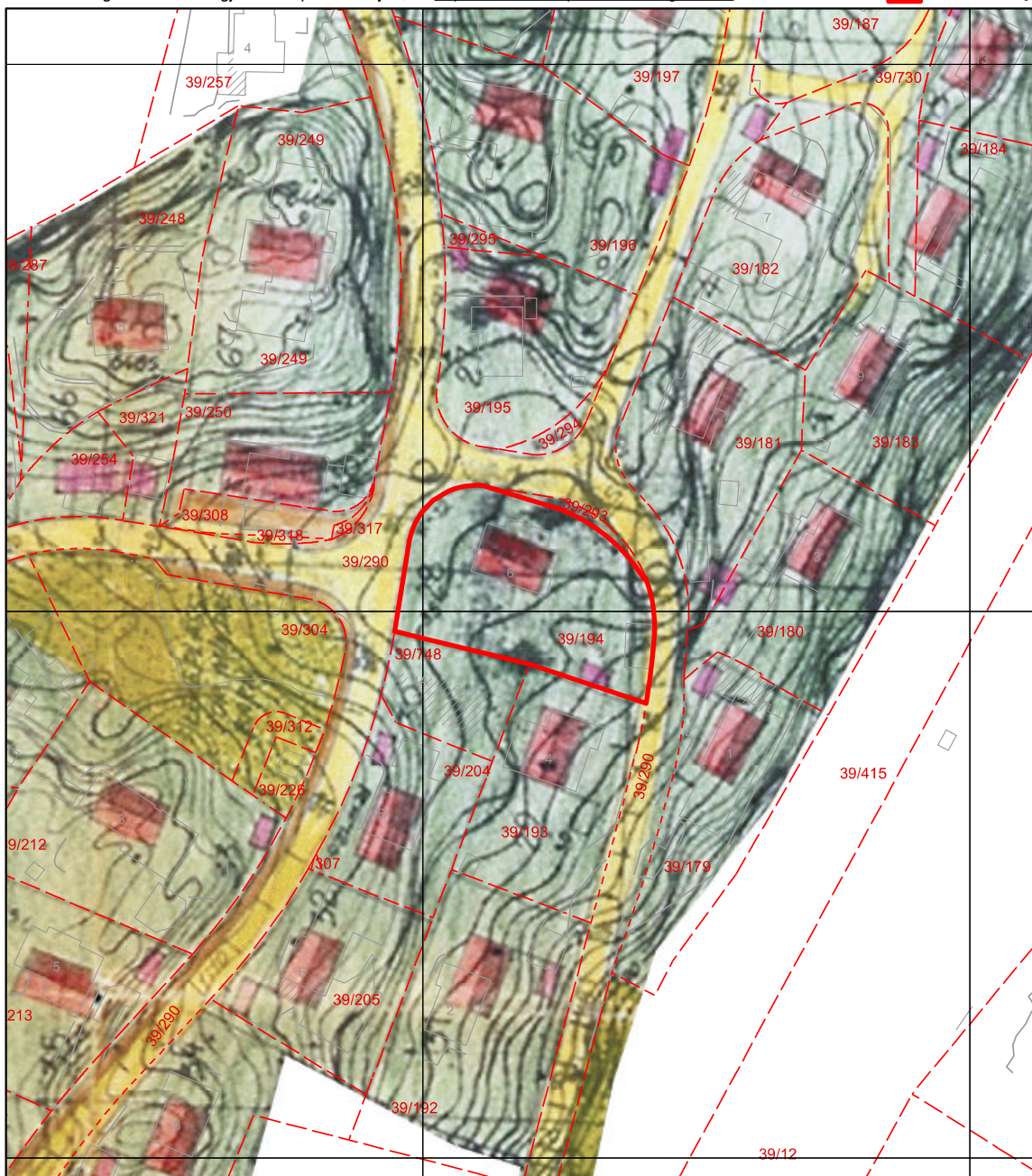
Adresse: Austre Steinsvikåsen 6

N



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Steinsvik, G. nr. 39, b. nr. 1.

Forslag til reguleringsplan utarbeidet av arkitektene Myklebust og Simonnæs i samarbeid med Fana reguleringsvesen, slik som endelig godkjent av Fana byggningsråd i møte den 21. 6. 1960. M. 1:1000.

Tegnforklaring



Planens begrensningslinje



Husplaserings



Garasjer



Veggrunn



Fellesarealer

Øvstun, 3. juni 1960

Reguleringssjefen i Fana

John Frim

10.11.1960-23



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

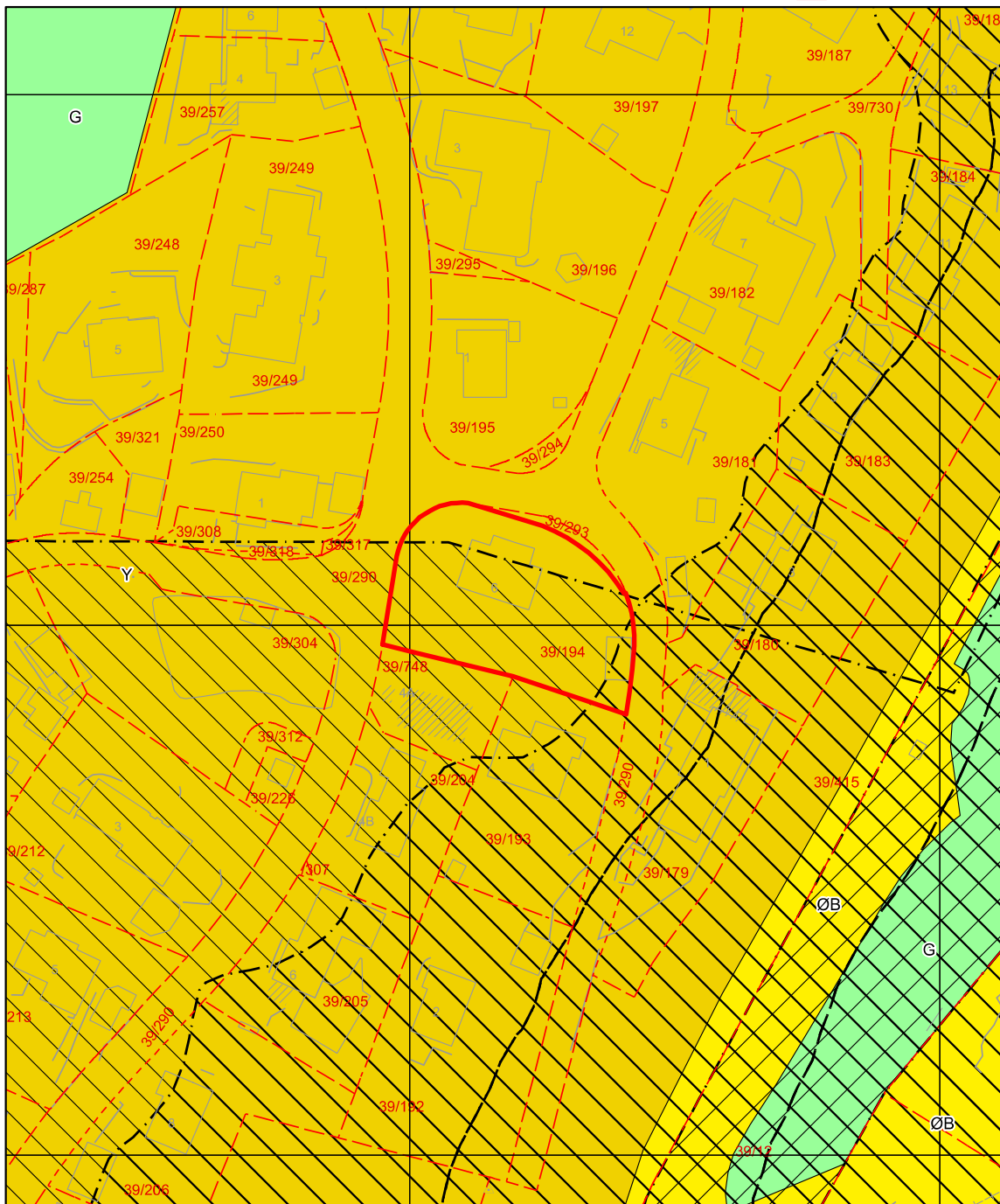
Gnr/Bnr/Fnr: 39/194/0/0

Adresse: Austre Steinsvikåsen 6



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Austre Steinsvikåsen 6 - Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Austre Steinsvikåsen Linje 22	3 min 0.2 km
Sandslivegen Linje 1	12 min 1 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 13.3 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	14 min
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	4 min 2 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 6.2 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Quality Hotel Edvard Grieg	13 min
----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

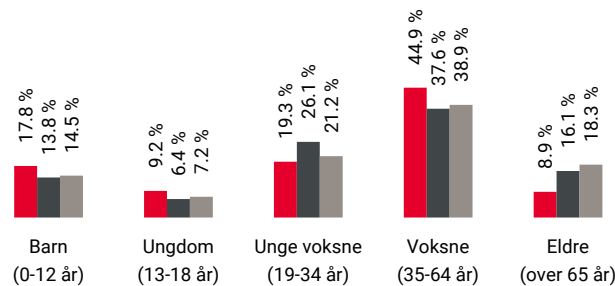
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsvik/Feråsen/Saksarlia	2 828	1 134
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 0.9 km
Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Steinsviken PostNord	10 min 0.9 km
Rema 1000 Råstølen	13 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 naboen 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



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



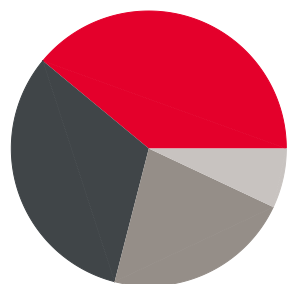
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Petedalsmyra kunstgress	8 min	
	Fotball	0.7 km	
	Skranevatnet skule	12 min	
	Ballspill	1 km	
	Aktiv365 Sandsli	17 min	
	InterPadel Sandsli	17 min	

Boligmasse



- 39% enebolig
- 32% rekkehus
- 22% blokk
- 7% annet

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fanatorget

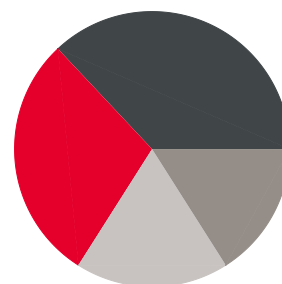
19 min



Boots apotek Sandsli

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



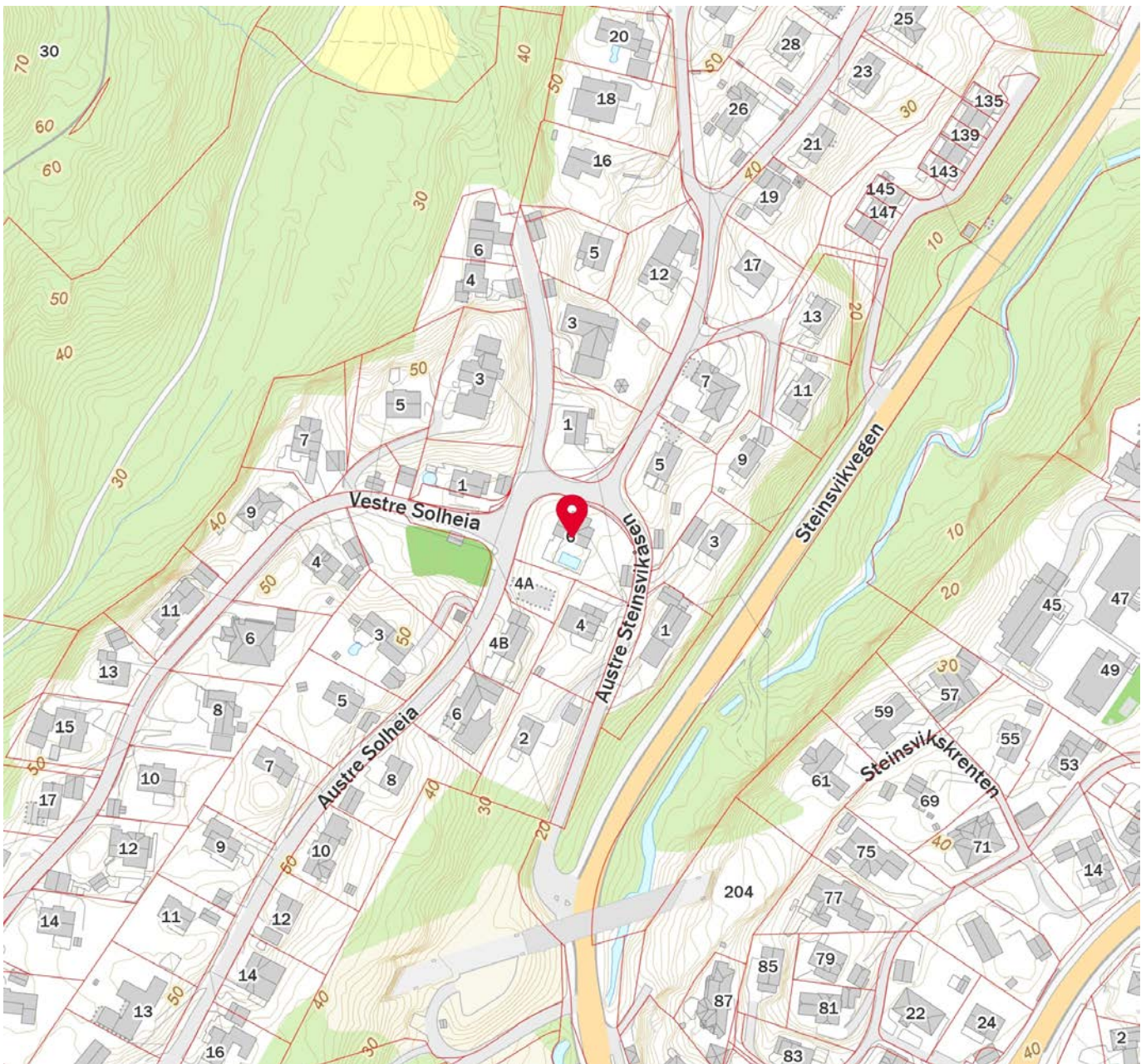
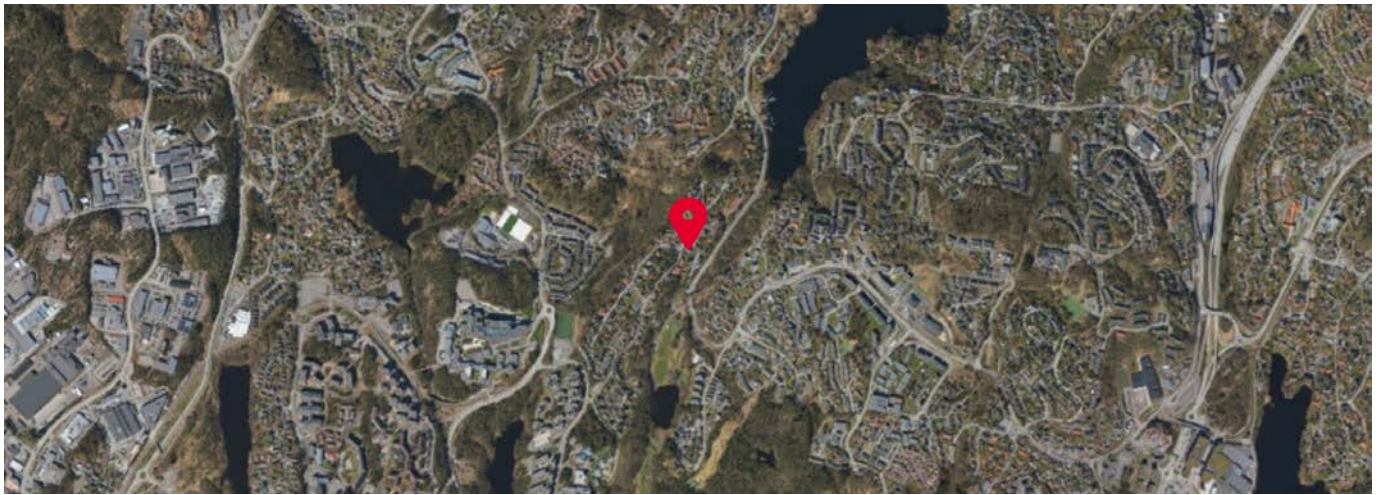
0%

46%

- Steinsvik/Feråsen/Saksarlia
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Austre Steinsvikåsen 6
5251 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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