

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Susann Stokke Rading
Thomas Furubotn Tveranger

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 123/144 kvm
Tomtstr.: 958.1 m²
Soverom: 3 + 1 ikke godkjent
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 295, bnr. 370
Oppdragsnr.: 1501250083

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Stephansens veg 6. En innbydende enebolig med tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet på Espeland. Fra boligen er det gangavstand til både buss, butikk, skole og barnehage.

- Kort oppsummert:
- Overflater ble oppgradert i 2015, med malte plater på vegger og tak.
 - Balansert ventilasjon (2015).
 - Nytt kjøkken (2015).
 - Oppgradert vaskerom (2015).
 - Bad ble helfliset i 2015.
 - Nytt sikringsskap med ny innmat (2016)
 - Rentbrennende vedovn (2019).
 - Terrasse på 110 m²
 - Parkering i garasje.
 - Store uteplasser med en nydelig utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell.
 - Ca. 5 minutter til nærmeste busstopp.
 - Sentralstøvsuger
 - I underkant av 10 minutters kjøring til Øyrane Torg og Arna stasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning25

Om eiendommen28

Tilstandsrapport41

Egenerklæring66

Bygningstegninger71

Energiattest76

Vegstatuskart77

Basiskart.....78

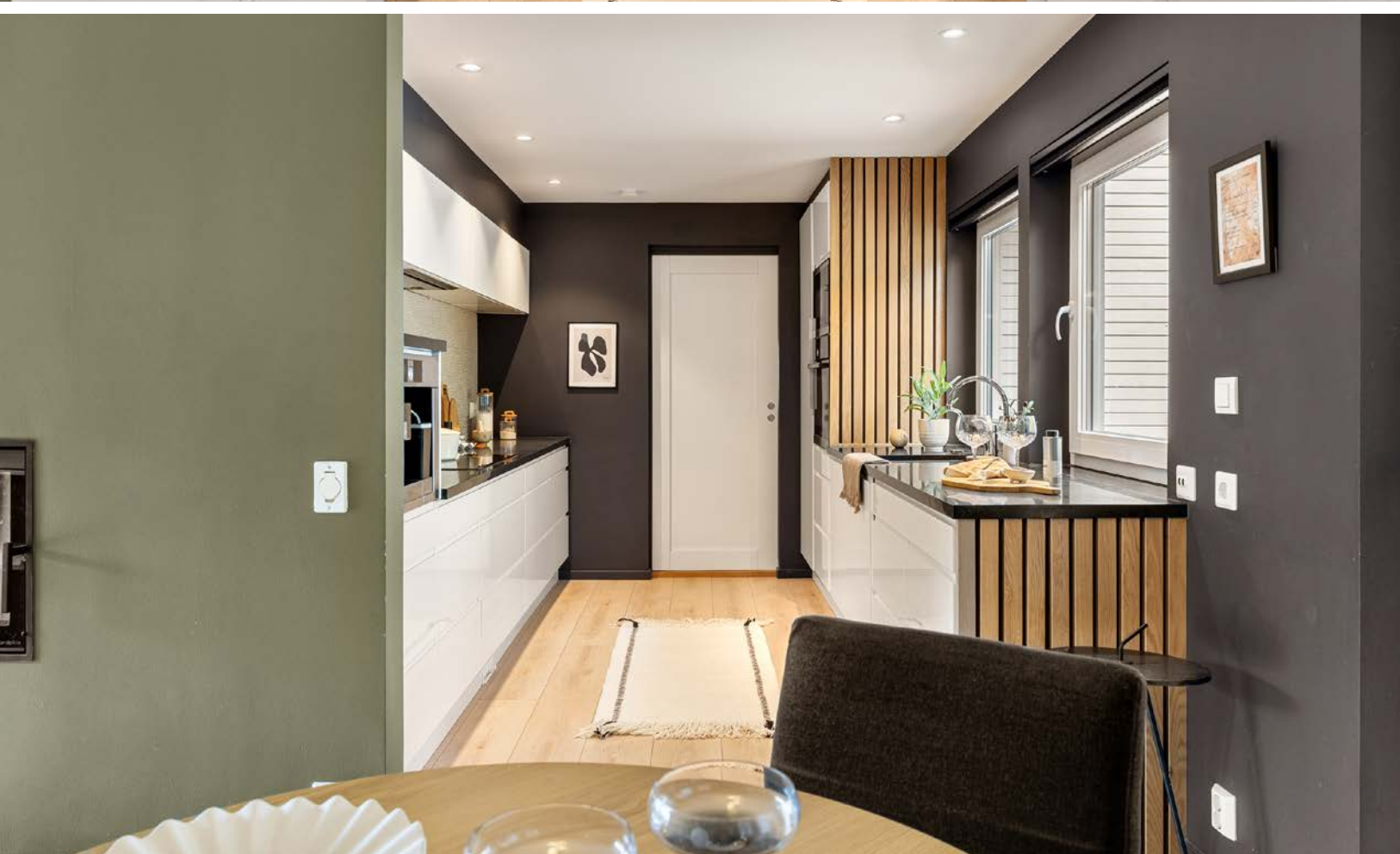
Nabolagsprofil.....79

Forbrukerinformasjon86

Budskjema87























Plantegning

1. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 144 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 123 m²
Hovedentre 2.91m²
Gang utenfor entre 6.9m²
Toalettrom 0.9m²
Bad 4m²
Innerste soverom i gang 8.2m²
Soverom 11.8m² (Garderobe 1.96m²)
Soverom bak stue 11.1m²
Soverom fra stue 8.2m²
Stue 22.8m²
Kjøkken m/spiseplass 17.3m²
Vaskerom 7.3m²
Entre/Gang 11.6m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 21 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

958.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt, pent opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, store uteplasser, belegningsstein

og garasje. Deler av tomten som ikke er opparbeidet, er i hovedsak naturtomt. Eiendommen har rikelig med boltreplass for familien.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Stephansens veg 6 har en barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet på Espeland. Boligen ligger høyt i terrenget med en nydelig utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Fra boligen kan man kjøre til Øyrane torg på under 10 minutter. Her finner man et godt servicetilbud med en rekke butikker, apotek, vinmonopol m.m. Til hverdagshandelen er Spar Lone og Coop Extra Lone de nærmeste alternativene.

Fra boligen er det kort avstand til busstoppet Espeland Janus hvor det er flere busser med avgang i retning Nesttun eller Arna terminal. Fra Arna terminal kan man ta toget inn til Bergen sentrum på bare 8 minutter eller buss videre til Åsane.

For den aktive finner du Espeland Idrettsplass, Arna Treningssenter, Optimum Ekspresstrening og CrossFit-Bruket i nærområdet. Ellers er det også flere flotte turmuligheter i nærområdet.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Neshaugene barnehage
- Unneland barnehage
- Arnatveit barnehage
- Lone skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon:
Konstruksjonen er oppført i bindingsverk som er lektet ut og kledd med en kombinasjon av stående og liggende dobbelfalset bordkledning fra 2015.

Vinduer:

Vinduer og altandører/skyvedør i PVC/plast med 3-lags isolerglass som var ny i 2014.

Dører:

Ytterdørene er fra 2015, malt og utstyrt med små vindusglass.

Etasjeskille:

Etasjeskille mot krypkjeller er av trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema - Nytt

bad og vaskerom

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Membran, ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Dårlig foring rundt pipe. Utbedret med pipehette, i August 2024.

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

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Obervert et par ganger

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Lagt nytt inntak. Byttet fra luft til bakke. Nytt sikringsskap med ny innmat. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Trekt nytt i alle rom. Lagt varmekabel WC, Bad, Gang og vaskerom. Nye diverse spotter.Montert xcomfor på det meste. Lagt nye kurser til kjøkkenet. Ny installasjon av bad,wc og vaskerom. trekt nytt i stue og soverom. Gjort i år 2016.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
BKK har hatt offentlig-kontroll på el-anlegg 11.03.2025

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
I følge tidligere eiers egenerklæringsskjema så ble det bygget ny terrasse rundt huset av Bergen Bad og Interiør AS, i 2014.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Terrasse ble bygget i 2014 med tillatelse av nabo, i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Privatavtale: Nabo har bygget terrasse og benytter seg av en liten del av vår trapp. Vi deler på måking/salting om vinteren i nedre del av trapp.

Tilleggs kommentar:
- Feiing utført 12.09.2023

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Stephansens veg 6. En innbydende enebolig med tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet på Espeland. Fra boligen er det gangavstand til både buss, butikk, skole og barnehage. Boligen holder en gjennomgående god standard med oppgraderte overflater, nytt kjøkken og oppgradering av vaskerom i 2015. Ellers kan det trekkes frem store uteplasser med nydelig utsikt og parkering i garasje.

Stue / kjøkken:
Lekker stue med innbydende fargevalg på vegger. Overflatene i rommet gir stuen et moderne preg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, samt rammer inn den nydelige utsikten som

strekker seg utenfor. Her nyter man en fantastisk utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Stuen har et areal på 22.8m² med plass til innredning av sofagruppe og mediemøblement. Lekker plassbygget bokhylle vil medfølge boligen.

Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har et areal på 17.3m² og er naturlig innredet med spiseplass. Kjøkkenet er fra 2015, og er innredet med kompositt benkeplate og hvite høyglans fronter med keramiske fliser mellom kjøkkenbenken og overskap. Overskapene er automatiserte. Kjøkkenet har spotter i tak som gir god belysning. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kaffemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Disse vil medfølge boligen.

Den rentbrennende vedovnen fra 2019 som skiller stue og kjøkken, kan benyttes på kaldere dager eller for hyggens skyld. Eller er det god oppvarming med varmepumpe i stue.

Terrasse:
Fra stue er det utgang til en terrasse av svært god størrelse. Terrassen har et areal på 110 m² med meget gode innredningsmuligheter for flere sittegrupper, beplantning, grill og annet ønskelig terrasseøblement. Deler av terrassen er overbygget – en lun spiseplass når været ikke er på sitt beste.

I tillegg har boligen en skjermet takoverbygget terrasse på baksiden. Her er det også videre tilkomst til opparbeidet uteplass med nedfelt jacuzzi. Jacuzzi har dessvrere blitt defekt og medfølger i den stand.

Soverom: (3 soverom + 1 rom innredet som

soverom)
Boligen har 3 soverom på 8.2m², 11.8m² og 11.1m². Det største soverommet er innredet med en romslig skyvedørsgarderober med god lagringsplass. Videre er det plass til dobbeltseng og annet ønskelig soveromsmøblement. Resterende soverom kan innredes med standard soveromsmøblement og egn seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor.Rom fra stue er innredet som soverom. Dette rommet har er areal på 8.2m².

Bad / toalettrom:
Badet ble helfliset i 2015. Det er innredet med to nedfelte vasker med skuffer under. Ved siden av vaskene er det plassert et skap, mens speilskap er montert over. Ellers er det utstyrt med takdusj og dusjdører. Det er varmekabler i gulv.

Separat toalettrom utstyrt med vegghengt toalett og enkel baderomsinnredning som inkluderer en nedfelt vask med et speilskap plassert over. Spottene i taket bidrar til god belysning både på bad og toalettrom.

Vaskerom:
Vaskerommet ble oppgradert i 2015. Det har fliser på gulvet med varmekabler og sokkelflis. Rommet er innredet med flere skap, en benkeplate med nedfelt vask, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. En varmtvannsbereder med kapasitet på 287l er plassert i hjørnet av rommet.

Entré/hall:
Boligen er tilbygget med et sekundert inngangsparti hvor man finner en større skyvedørsgarderober. Her er god plass til yttertøy, sko og annet man ikke trenger å se i hverdagen. Fra dette rommet er det inngang til vaskerommet. Et praktisk og romslig rom

som vil falle i smak hos barnefamilien.

Entré:
Boligens hovedinngang fremstår som innbydende. Opparbeidet med "skjult" garderobeløsning bak speil.

Standard
Boligen holder en generell god standard hvor store deler av boligen er oppusset i 2015. Se tilstandsrapport for informasjon.

Innvendige overflater:
Alle overflater ble oppgradert i 2015, med malte plater på vegger og tak. Gulvene er av laminat, flis og belysningen består av spotter i enkelte rom og taklamper i andre.

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:
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder fra tidligere lekkasje rundt pipen, dette er nå utbedret.
Tiltak: Ingen tiltak nødvendig da dette er utbedret.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt 1cm fall på gulv fra altanskyvedør og bak til altandør ved kjøkken.
Tiltak: Dette er ikke uvanlig på gamle hus at det er noen avvik på gulv. Ingen nødvendige tiltak pr nå.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det må gjøres radon målimg for å lukke avviket.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det må utføres radonmåling for å lukke aviket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringens tilstand er ukjent, og det antas at det ikke er fuktsikring mot grunnmur eller krypkjeller, da dette sannsynligvis stammer fra byggeåret.
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. Det kan være hensiktsmessig å følge med på krypkjelleren, og dersom det oppstår endringer i fuktighetsnivået, bør drenering utbedres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 22mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Gulvet har fall mot sluket, med ekstra godt fall i

dusjsonen. Målingen viser et fall på 22 mm i stedet for 25 mm, men dette utgjør ingen problemer for dreneringen på dette badet.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke synlig åpning under toalett for avrenning.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det er en luke ved siden av toalettet slik at man kan følge med hva som skjer.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gjerdet i den utvendige trappen som leder til eiendommen har behov for utbedring for å sikre funksjonalitet.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Gjerdet i trapp bør utbedres.

Innvendig > Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er stedvis påvist litt høyt fuktnivå i krypkjeller og stedvis noen løse plater som bør festes skikkelig. Ikke observert noen råteskader på befaringsdagen.
Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Krypkjeller bør overvåkes jevnlig, det er noen stubbloftsplater som er begynt å løsne så det bør utbedres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende

løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rør i rør skap på toalettrom ser det ut som lekkasjevannet blir ledet ned i krypkjeller. Det er tilkomst via luke ved siden av toalettet.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Dette bør vurderes av en fagperson, da en korrekt utførelse ville ha sørget for at lekkasjevann kommer ut og ledes til sluk, på samme måte som på vaskerommet. Problemet her er at rommet har ikke sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2015
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fra 2015

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran fra 2015
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Membran fra 2015

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.»

Parkering
Parkering i garasje.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
9348884

Diverse
Informasjon fra BKK:
"Det ble ved kontroll den 11.03.2025 funnet følgende feil/mangler:
1. Sikringsskap Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.
Jordfeilautomat K19 løste ikke ut ved bruk av testknappen
2. Soverom Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Stikkontakt på soverom manglet jordforbindelse."

Selger opplyser at de har hatt inne elektriker for å utbedre mangler.

Energi
Oppvarming
Rentbrennende vedovn fra 2019 med glassfront. Boligen har varmepumpe i stuen med balansert

ventilasjon.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 750 000

Kommunale avgifter
Kr 14 549

Kommunale avgifter år
2025

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

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

Formuesverdi primær, 2023
Kr 717 660

Formuesverdi sekundær, 2023
Kr 2 870 640

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

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 295, bruksnummer 370 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:

4601/295/370:
02.02.1973 - Dokumentnr: 2356 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:295 Bnr:219
Med flere bestemmelser
- Bnr 219 skal ha veirett i den nederste luten av bnr 370 i omlag 11 meters lengde fra den kommunale veien. Opparbeidelse og vedlikehold av denne luten skal deles likt mellom brukerne, medan all snørydding for denne delen faller på bnr 219.

30.12.1972 - Dokumentnr: 14289 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:295 Bnr:355
GNR 295 BNR 355 ER UTPARSELLERT OG UTGÅTT AV MATRIKKELEN

30.03.1981 - Dokumentnr: 990195 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
BNR. 385
- Bnr 370 og 385 er sammenslått.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1120350 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:295 Bnr:370

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflytningstillatelse datert 23.03.1974. Det foreligger ferdigattest for garasje datert 20.12.1983.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Det er ikke søkt om bruksendringer av arealet.
- Soverommet ved vaskerom/stue er opprinnelig bodareal, og er ikke godkjent for varig opphold.
- Det er gjort endringer på fasade hva gjelder dører, tak, vinduer, kledning etc. Slike tiltak kan være søknadspliktig.
- Tilbygg ved vaskerom er ikke søkt om/byggemeldt. Rom brukt som entré/garderobe.

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 evt. kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:
- Oversiktskart (udatert).
- Tegninger mur (udatert).
- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig datert 22.03.1971.
- Tegninger bolig datert 18.08.1970 og 02.03.1970.

Tegninger stemplet med godkjenning 18.12.1971.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg bolig datert 18.12.1971.
- Korrespondanse ifm. klage på mur datert 17.02.1975 og 01.03.1975.
- Søknad om oppførelse av støttemur datert 19.02.1975.
- Byggetillatelse på vilkår for oppføring av støttemur, datert 05.04.1976.
- Erklæring vedr. bygging av garasje, datert 18.03.1980.
- Søknad om byggetillatelse nybygg garasje datert 04.02.1980.
- Oversiktskart stemplet med godkjenning på vilkår 28.05.1980.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg garasje datert 28.05.1980.
- Tegninger garasje stemplet med godkjenning på vilkår 28.05.1980.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er opplyst av selger.

Vei, vann og avløp
Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone).

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone).

Hensynssoner i kommuneplanen:
Kulturmiljø: Historiske veifar. Dekningsgrad 0,5 %.
Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 100,0 %.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100,0 %
Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:
• flere boliger
• mer næringsutvikling
• raskere saksbehandling
• fortetting med lavere konfliktnivå

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

myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 18960000
Plannavn: ARNA. GNR 295 BNR 13, ESPELAND, STEPHANSENS VEG 58
Saksnr: 200603922
- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2009.
- Gjelder Stehpansens veg 50-66.

Planid: 18850000
Plannavn: ARNA. GNR 295 BNR 30 OG 31, LONALEITET
Saksnr: 201519629
- Planforslag er trukket.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS, I
Langarinden 5, 5132 Nyborg
ndre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

16.04.2025

Vedlegg



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stephansens veg 6, 5267 ESPELAND
 BERGEN kommune
 gnr. 295, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20518-1010

Referansenummer: VY4892

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

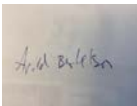


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Stephansens veg 6, 5267 ESPELAND
Gnr 295 - Bnr 370
4601 BERGEN

TakstIT AS
Haukedalsveien 3
5113 TERTNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på et plan. Den ble fullstendig rehabilitert både utvendig og innvendig i 2014-2019, med oppgraderinger som nytt tak, ny fasade, nye vinduer og dører, rør-i-rør-system, bad, vaskerom, sentralstøvsuger, balansert ventilasjon og generelt nye innvendige overflater.

Uteområdet er fint tilrettelagt med forstøtningsmurer, gjerder og terrasser både foran og bak huset. Fra stuen leder det ut til en romslig terrasse på cirka 110 m², som er inngjerdet og har praktiske porter i begge ender for enkel tilgang. Fra spisestuen kommer man ut til en skjermet, overbygget terrasse på den ene siden, og boblebadet på den andre.

Boligen ligger høyt, fra garasjen fører trapper med varmekabler opp til huset. Under hele boligen finnes en krypkjeller med bjelkelag i trekonstruksjoner, antatt gulv av grovbetong på faste masser, ringmurer i betong, og bindingsverk kledd med både liggende og stående bordkledning. W-takstoler utgjør loftets saltakkonstruksjon, med sutaksbord og takfolie som yttertekking. Vinduer og altandører er laget av PVC/plast med 3-lags isolerglass, mens ytterdører er malte med glass og har kodelås.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen består av W-takstoler som utgjør saltaket fra byggeåret. Over takstolene er det lagt sutaksbord, med taktekking i form av takfolie, som ble fornyet i 2019 ifølge eieren. Nedløp av typen Grøvik i aluminium og antas beslag er utført i stål for å sikre god heft av takfolien. Pipen er blitt kledd inn med en kombinasjon av takfolie og beslag.

Veggkonstruksjonen er laget i bindingsverk som er lektet ut og kledd med en kombinasjon av stående og liggende dobbelfalset bordkledning, oppgradert i 2015. Vinduer, altandører og skyvedøren er laget av PVC/plast med 3-lags isolerglass og ble installert nye i 2014. De fleste vinduene er innadslående og har en praktisk luftefunksjon. Ytterdører er malte med glass og har kodelås.

Fra stuen leder det ut til en romslig terrasse på cirka 110 m², som er inngjerdet og har praktiske porter i begge ender for enkel tilgang samt et dukkehus. Fra spisestuen kommer man ut til en skjermet, overbygget terrasse på den ene siden, og boblebadet på den andre.

Boligen står på antatt faste masser med ringmurer i betong og gulvet i krypkjeller av antatt grov betong. Krypkjelleren er tilgjengelig fra begge sider av huset og strekker seg under hele bygningen. Den er delt i to av en bærevegg i betong, som er plassert omtrent midt under huset. Det er inspeksjonsluker på begge sider, med mange ventiler rundt huset for god ventilasjon.

Den utvendige trappen som leder til eiendommen er bygget i betong med varmekabler, og den øverste delen av trappen er i belegningsstein. Enkel garasje med manuelt betjent treport plassert ved veien.

Garasjen har innlagt strøm og vann, samt en grav med ileggsplater. Det er også en dør med kodelås på siden for enkel tilgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen på loftet fremsto som tørr og i god stand på befaringsdagen. Det ble observert gamle fuktskjolder på sutaksbordene rundt pipen, men området var tørt, og lekkasjen skal ifølge eieren ha blitt utbedret. Det er loftsluke på soverom med inngang fra stuen. Balansert ventilasjon og sentralstøvsugeren er plassert på loftet.

Alle innvendige overflater ble fornyet i 2015 og består av malte veggplater, laminatgulv, fliser og belysningen består av spotter i enkelte rom og taklamper i andre. Bad, toalettrom og vaskerom var nye 2015. Samtidig ble et nytt rør-i-rør-system installert gjennom hele boligen.

Boligen inneholder en entre, gang, toalettrom, bad, samt fire soverom, stue, kjøkken med tilgang til separat vaskerom med en tilstøtende gang. Tre av soverommene ligger med inngang fra gangen, mens det fjerde soverommet har adkomst via stuen.

I stuen står en rentbrennende vedovn med glassfront fra 2019, som gir effektiv varme kombinert med varmepumpe og balansert ventilasjon. Pipen ble feiet den 12.09.23, og feieren registrerte ingen avvik.

Innerdørene er av typen Kungsæter, med en glassdør mellom entreen og gangen. Skyvedører er installert ved det innerste soverommet i gangen, på vaskerommet, og tilstøtende rom. Enkelte dører har mindre bruksmerker. Boligen er utstyrt med flere garderobeløsninger, som i entre, gang ved vaskerom og soverom.

Det er utført el-kontroll 11.03.25 og eier har nå fått utbedret mangler av elektriker. Dette vil komme inn på boligmappen etter hvert.

Etasjeskillet mot krypkjelleren er utført i tre og består av en bjelkelagskonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er helfliset og ble oppusset i 2015 med takdusj, spotter og varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og taket er malt samme år. Fallet fra dusjdør til topp slukrist er målt til 17 mm, og totalt fall fra topp slukrist til topp flis ved døren er 22 mm. Kan ikke se membran i sluk, og dokumentasjon mangler. Badet har to nedfelte vasker med skuffer under, et skap ved siden av og speilskap over vaskene. Avtrekk er installert i dusjsonen for ventilasjon. Hulltaking ble gjort i entreen inn mot dusjsonen, ingen unormale verdier funnet.

Vaskerommet er fra 2015 med varmekabler og fliser og sokkelflis på gulv. Membranen er klemte i sluket, dokumentasjon mangler. Veggene og taket er kledd med malte plater med en taklampe som belysning.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av hvite skap med svart laminert benkeplate med nedfelt vask. Her er det god plass til vaskemaskinen og tørketrommel. Varmtvannsberederen er plassert i enden av rommet. Avtrekk er montert i taket for ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne og stilfullt kjøkken fra 2015, med hvite høyglans fronter, integrerte håndtak og kompositt benkeplate med en nedfelt stål vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt keramiske fliser. Kjøkkenventilator har avtrekk som går ut over tak. Den gode belysningen på kjøkkenet består av spotter i tak.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er helflist og utstyrt med spotter i tak for god belysning, et vegghengt toalett, et rør-i-rør-skap, og en enkel baderomsinnredning som inkluderer en nedfelt vask med et speilskap plassert over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har to stk rør-i-rør-skap et plassert på toalettrommet og et på vaskerommet. I krypkjelleren er det synlige avløpsrør av plast. Huset er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg fra 2015 og en varmepumpe som er plassert i stuen samme år. Varmtvannsberederen har en kapasitet på 287 liter og er plassert på vaskerommet. Sentralstøvsugeren og ventilasjonsanlegget er plassert på loftet, mens sikringsskapet med automatsikringer er lokalisert på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene antas å bestå av faste masser, men dreneringens status er ukjent. I krypkjelleren er det støpt grov betong, og det er ingen tydelige tegn til fuktighet på gulvet under huset. Betongmuren er synlig fra krypkjelleren, men fundamentets detaljer er ukjente. Det er en forstøtningsmur i forkant av boligen, som ligger i et skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger Løyve til innflytting i oppført nybygg, datert 23.03.1974

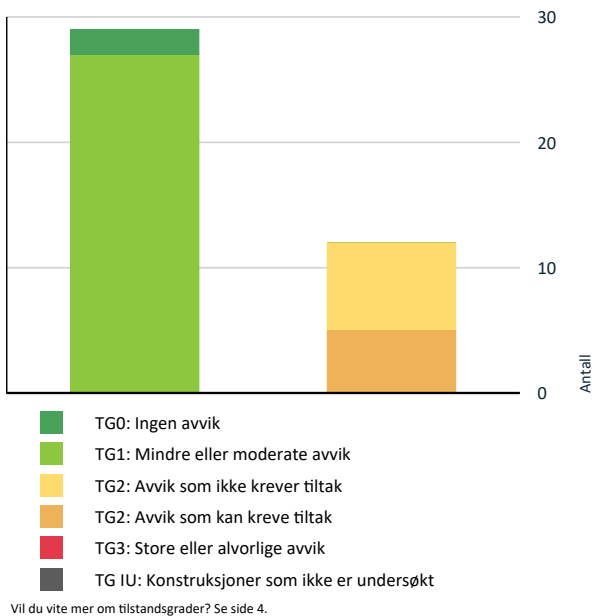
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

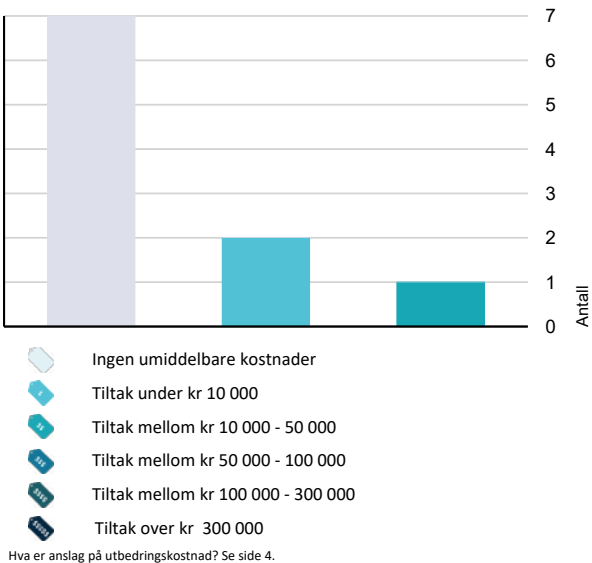
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.12.1983.

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 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEOLIG



Byggeår
1973

Anvendelse
bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var nytt i 2019 i følge eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Nedløp av typen Grøvik og beslag antas og være av stål grunnet tekking.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er oppført i bindingsverk som er lektet ut og kledd med en kombinasjon av stående og liggende dobbelfalset bordkledning fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Takkanstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tørt og fint takkonstruksjonen på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder fra tidligere lekkasje rundt pipen, dette er nå utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig da dette er utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



En loftluke er plassert på soverommet, med tilgang fra stuen.



Vinduer

Vinduer og altandører/skyvedør i PVC/plast med 3-lags isolerglass som var ny i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Dører

Ytterdørene er fra 2015, malt og utstyrt med små vindusglass.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor terrasse på rundt 110 m² på framsiden, og en skjermet, takoverbygget terrasse på baksiden, som ligger i nærheten av boblebadet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Utvendige trapper

Den utvendige trappen som leder til eiendommen er bygget av betong med varmekabler og øverste delen bygget i belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Gjerdet i den utvendige trappen som leder til eiendommen har behov for utbedring for å sikre funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjerde i trapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Alle overflater ble oppgradert i 2015, med malte plater på vegger og tak. Gulvene er av laminat, flis og belysningen består av spotter i enkelte rom og taklamper i andre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot krypkjeller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 1cm fall på gulv fra altanskyvedør og bak til altandør ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er ikke uvanlig på gamle hus at det er noen avvik på gulv. Ingen nødvendige tiltak pr nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radon måling.

Vurdering av avvik:

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

Det må gjøres radon måling for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må utføres radonmåling for å lukke aviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

En rentbrennende vedovn fra 2019 med glassfront, som gir effektiv oppvarming. Pipen ble feiet den 12.09.23, det ble ikke registrert noen avvik av feieren.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele boligen som er delt i to med en bærevegg midt under huset. Det er inspeksjonsluker på begge sider av huset med mange ventiler rundt huset for god ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis påvist litt høyt fuktnivå i krypkjeller og stedvis noen løse plater som bør festes skikkelig. Ikke observert noen råteskader på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller bør overvåkes jevnlig, det er noen stubbloftsplater som er begynt å løsne så det bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



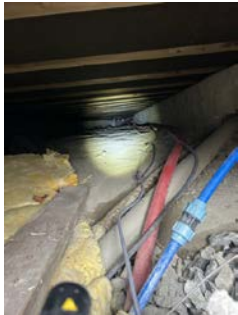
Bildet viser en stoppekran plassert i krypkjelleren, som er koblet til et rør-i-rør-systemskap.



Rør-i-rør-systemet som vises på bildet går fra stoppekranen og er koblet videre til et rør-i-rør-skap.



Grunnen i krypkjeller er av grønstøp/betong



TG 1 Innvendige dører

Dører av typen Kungsæter. Glassdør fra entre til gang og skyvedørere fra innerste soverom i gang, vaskerom, og tilstøtende rom. Noen dører har bruksmerker.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har varmepumpe i stuen med balansert ventilasjon som er etablert på loft sammen med sentralstøvsuger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet, som ble helflisset i 2015, har to nedfelte vasker med skuffer under. Ved siden av vaskene er det plassert et skap, mens speilskap er montert over. Det er utstyrt med takdusj og dusjdører, varmekabler samt spotter i taket som gir god belysning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fra dusjdør inn til topp slukrist er det 17mm fall. Det er totalt 22mm fall fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 22mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet har fall mot sluket, med ekstra godt fall i dusjsonen. Målingen viser et fall på 22 mm i stedet for 25 mm, men dette utgjør ingen problemer for dreneringen på dette badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vanskelig å se i sluk om det er membran, badet er utført uten dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra 2015

Konsekvens/tiltak

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

Badet fra 2015



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er helfliset og har to nedfelte vasker med skuffer under. På siden er det plassert et skap, mens over vaskene finnes speilskap med spotter i tak for belysning.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i dusjsone på badet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i entre inn mot dusjsone, ingen unormale forhold funnet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet, oppgradert i 2015, har fliser på gulvet med varmekabler og sokkelflis. Rommet er innredet med flere skap, en benkeplate med nedfelt vask, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. En varmtvannsbereder med kapasitet på 287l er plassert i hjørnet og en taklampe for belysning.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og i tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og membran uten dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran fra 2015

Konsekvens/tiltak

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

Membran fra 2015



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning av vaskerommet består av nedfelt vask og hvite skap med svart laminert benkeplate hvor vaskemaskinen er innfelt og varmtvannsberederen står på enden av innredning med taklampe for belysning.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i tak vaskerom

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er utstyrt med vask, uten dusjsone, hvilket gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2015 med kompositt benkeplate, hvite høyglans fronter med keramiske fliser mellom kjøkkenbenken og overskap. Kjøkkenet har spotter i tak som gir god belysning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over loft.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er helflist og utstyrt med et vegghengt toalett, et rør-i-rør-skap, og en enkel baderomsinnredning som inkluderer en nedfelt vask med et speilskap plassert over og spotter i tak som gir god belysning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke synlig åpning under toalett for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er en luke ved siden av toalettet slik at man kan følge med hva som skjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør skap på toalettrom og vaskerom

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør skap på toalettrom ser det ut som lekkasjevannet blir ledet ned i krypkjeller. Det er tilkomst via luke ved siden av toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Dette bør vurderes av en fagperson, da en korrekt utførelse ville ha sørget for at lekkasjevann kommer ut og ledes til sluk, på samme måte som på vaskerommet. Problemet her er at rommet har ikke sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i krypkjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i huset fra 2015

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er plassert i stuen fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

287l varmtvannsbereder.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger som er plassert på loft.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier har samsvarserklæringer

Inntak og sikringsskap

- 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 utført el-kontroll 11.03.25 og eier har nå fått utbedret mangler av elektriker. Dette vil komme inn på boligmappen etter hvert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Diverse brannslukkeutstyr
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er fra 2023
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er flere røykvarslere i boligen men ikke seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen står på antatt faste masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering er ukjent. Det er støpt grov betong i krypkjeller ikke tegn til mye fuktighet på gulv der inne under huset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringens tilstand er ukjent, og det antas at det ikke er fuktsikring mot grunnmur eller krypkjeller, da dette sannsynligvis stammer fra byggeåret.

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.

Det kan være hensiktsmessig å følge med på krypkjelleren, og dersom det oppstår endringer i fuktighetsnivået, bør drenering utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur synlig fra krypkjeller, ukjent fundament.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i forkant av boligen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør og avløpsrør er av ukjent type.

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.

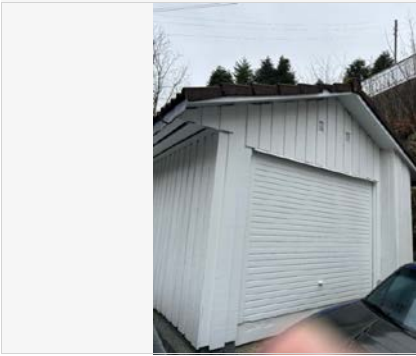
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Enkel uisolert garasje med grav.

Vedlikehold

Trenger litt vedlikehold, eldre takstein og mangler takrenne.

Bygningsstruktur

En uisolert garasje bygget i mur og bindingsverk med saltakkkonstruksjon, utstyrt med en manuell treport og en praktisk ytterdør på siden for enklere tilgang.



Utvendige forhold

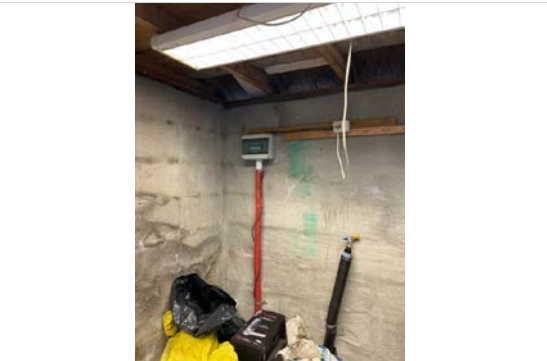
Garasjen har eldre takteking av takstein og mangler takrenne og nedløp. Garasjen er bygget med to sider i mur og resten i bindingsverk kombinert med stående og liggende kledning rett på stendere med ventiler for god lufting.



Grav

Innvendige forhold

Garasjen er utstyrt med innlagt strøm og vann. Den har en grav med tilhørende plater som kan legges over når graven ikke er i bruk. Det er noe saltutslag på murveggen, som indikerer fuktighet.



Tekniske installasjoner

Garasjen har innlagt strøm og vann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

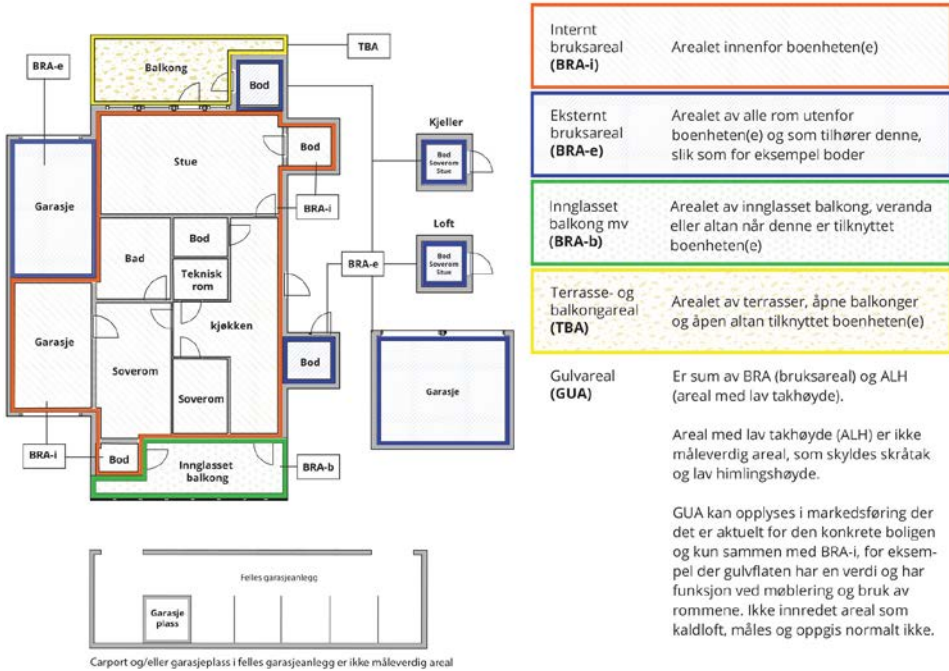
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig 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

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	123			123	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Soverom 4, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger Løyve til innflytting i oppført nybygg, datert 23.03.1974

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nye beslag rundt pipe og kled igjen en vegg på baksiden av huset, en levegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hovedentre 2.91m²
Gang utenfor entre 6.9m²
Toalettrom 0.9m²
Bad 4m²
Innerste soverom i gang 8.2m²
Soverom med garderobeløsning 11.8m² (Garderobe 1.96m²)
Soverom bak stue 11.1m²
Soverom fra stue 8.2m²
Stue 22.8m²
Kjøkken inkludert spise plass 17.3m²
Vaskerom 7.3m²
Entre/Gang med stor garderobeløsning 11.6m²

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		21		21
SUM		21		
SUM BRA	21			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.12.1983.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Garasjen er 21m²

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

10.4.2025

Til stede

Arild Bertelsen

Susann Stokke Rading

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

4601 BERGEN

gnr.

295

bnr.

370

fnr.

snr.

0

Areal

958.1 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Stephansens veg 6

Hjemmelshaver

Rading Susann Stokke, Tveranger Thomas

Furubotn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i området Espeland. Området er kjent for å være rolig og familievennlig. Boligen ligger i nærhet til skole, barnehage, butikk og busstopp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via trapper fra offentlig veg 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.

Om tomten

Tomten ligger i skrående terreng og er på 958m². Opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, terrasser, belegningsstein og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 520 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VY4892>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna/Åsane

Oppdragsnr.

1501250083

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Thomas Furubotn Tveranger

Susann Stokke Rading

Gateadresse

Stephansens veg 6

Poststed

Postnr

ESPELAND

5267

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Frende

9348884

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema - Nytt bad og vaskerom

Arbeid utført av

Bergen Bad og interiør AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Membran, ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig foring rundt pipe. Utbedret med pipehette, i August 2024.
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter og knirk i gulv
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Obervert et par ganger
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt inntak. Byttet fra luft til bakke. Nytt sikringsskap med ny innmat. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Trekt nytt i alle rom. Lagt varmekabel WC, Bad, Gang og vaskerom. Nye diverse spotter.Montert xcomfor på det meste. Lagt nye kurser til kjøkkenet. Ny installasjon av bad,wc og vaskerom. trekt nytt i stue og soverom. Gjort i år 2016.

Arbeid utført av

Elektroinstallasjon AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

BKK har hatt offentlig-kontroll på el-anlegg 11.03.2025
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

I følge tidligere eiers egenerklæringsskjema så ble det bygget ny terrasse rundt huset av Bergen Bad og Interiør AS, i 2014.

Bergen Bad og Interiør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse ble bygget i 2014 med tillatelse av nabo, i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Privatavtale: Nabo har bygget terrasse og benytter seg av en liten del av vår trapp. Vi deler på måking/salting om vinteren i nedre del av trapp.

Document reference: 1501250083

Tilleggskommentar

- Feiing utført 12.09.2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250083

Initialer selger: TFT, SSR

3

68

Initialer selger: TFT, SSR

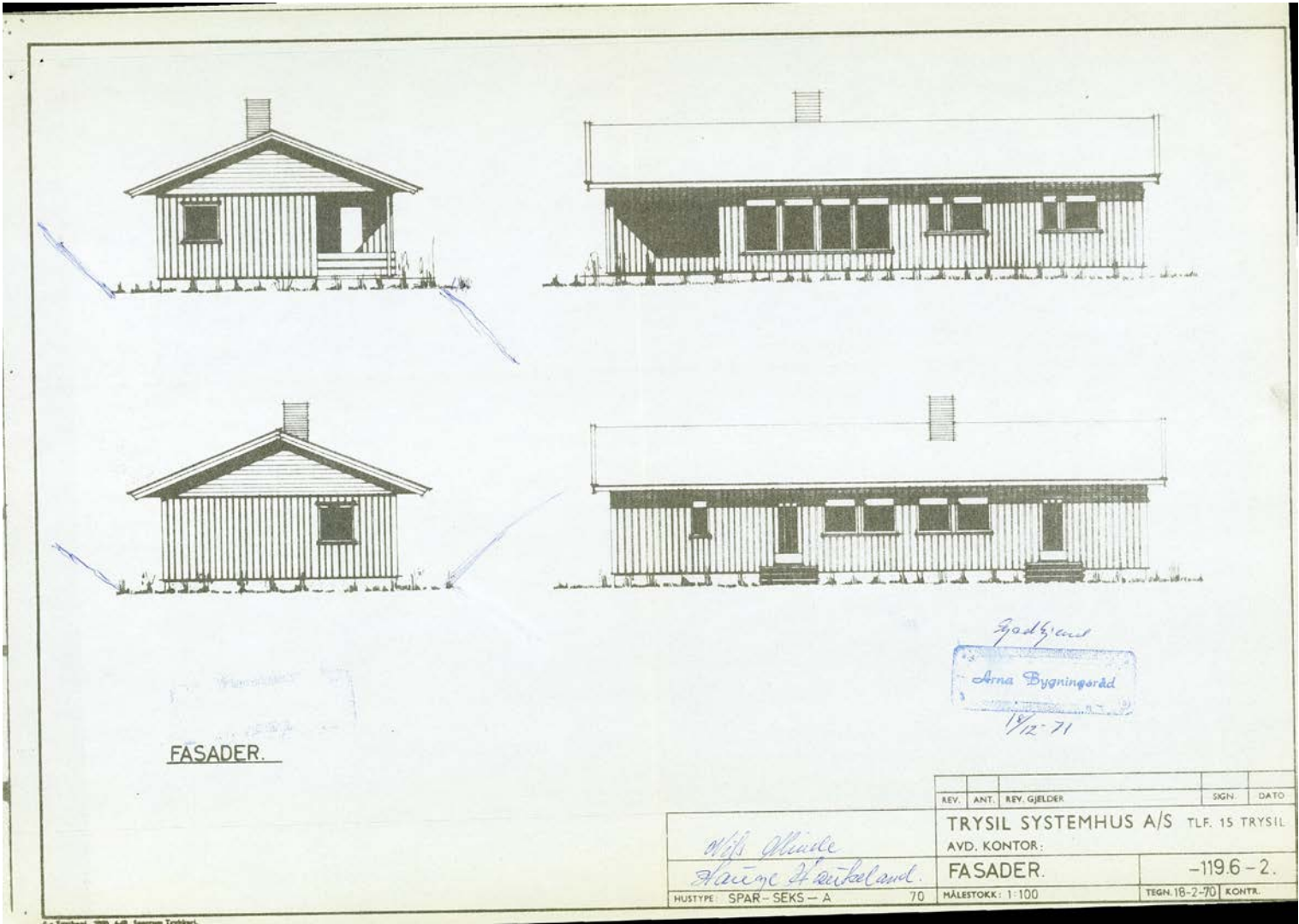
4

69

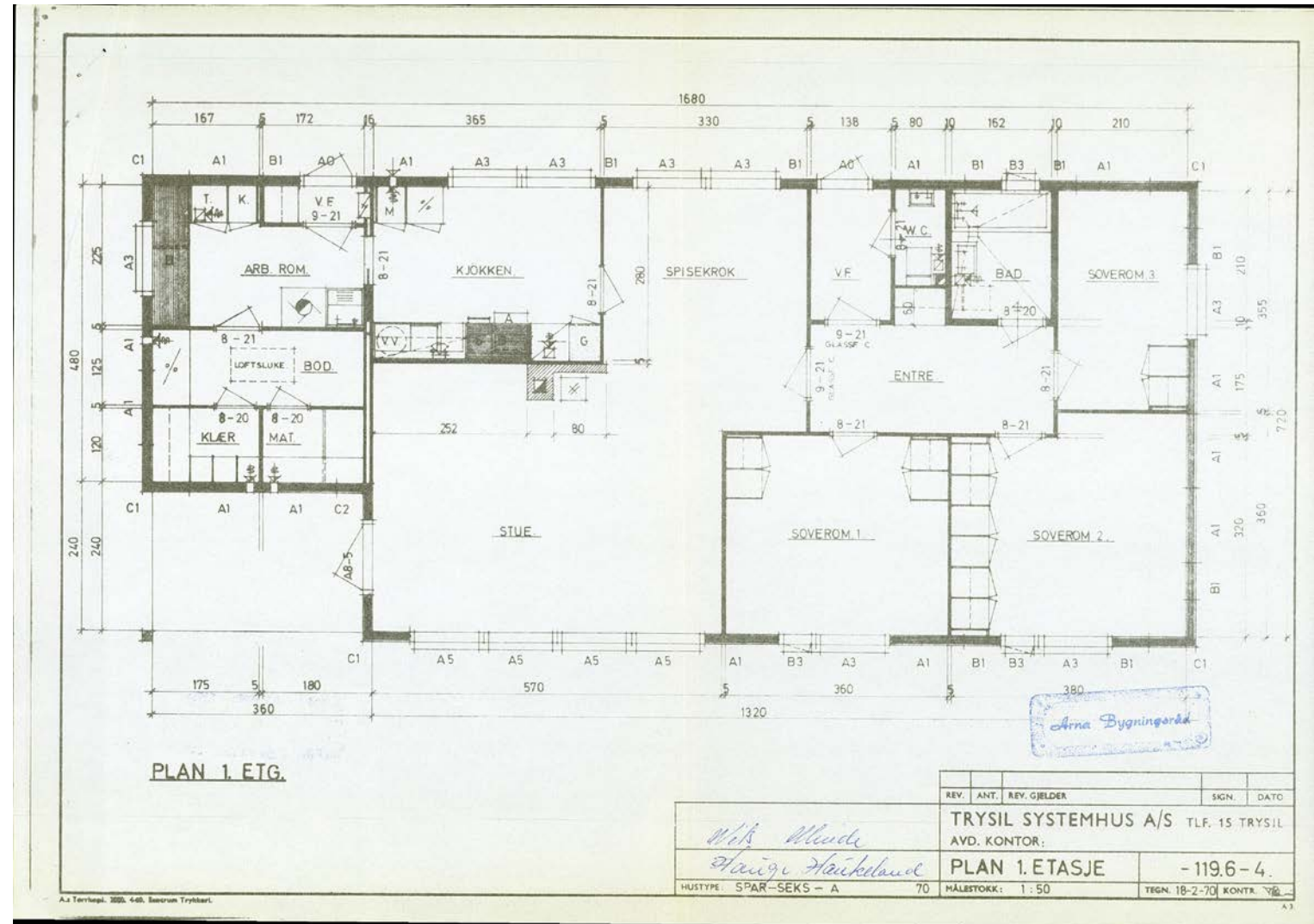
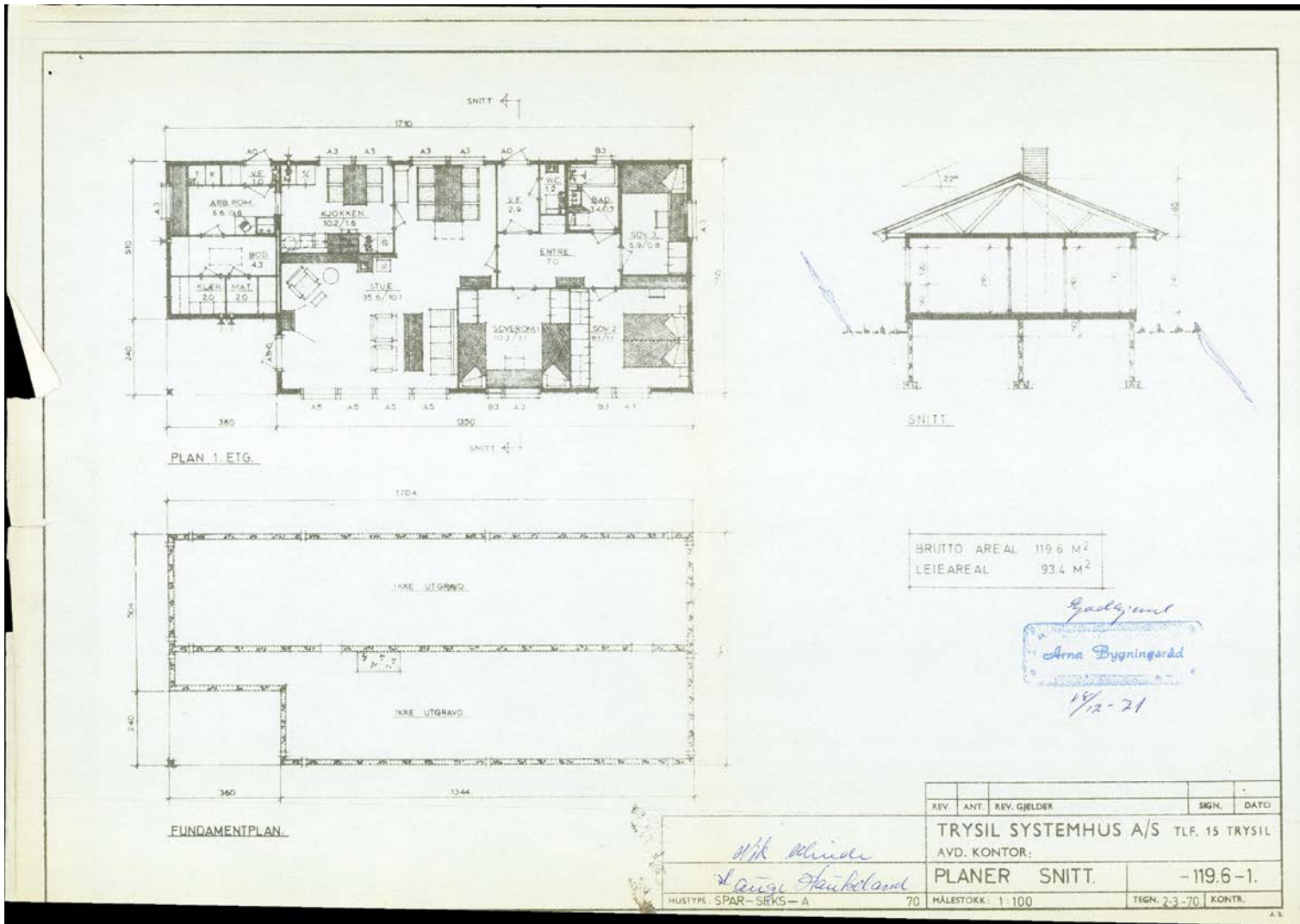
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Furubotn Tveranger	324a08d56b22b3f510641fa 0e9f130dc3a993007	09.04.2025 18:22:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

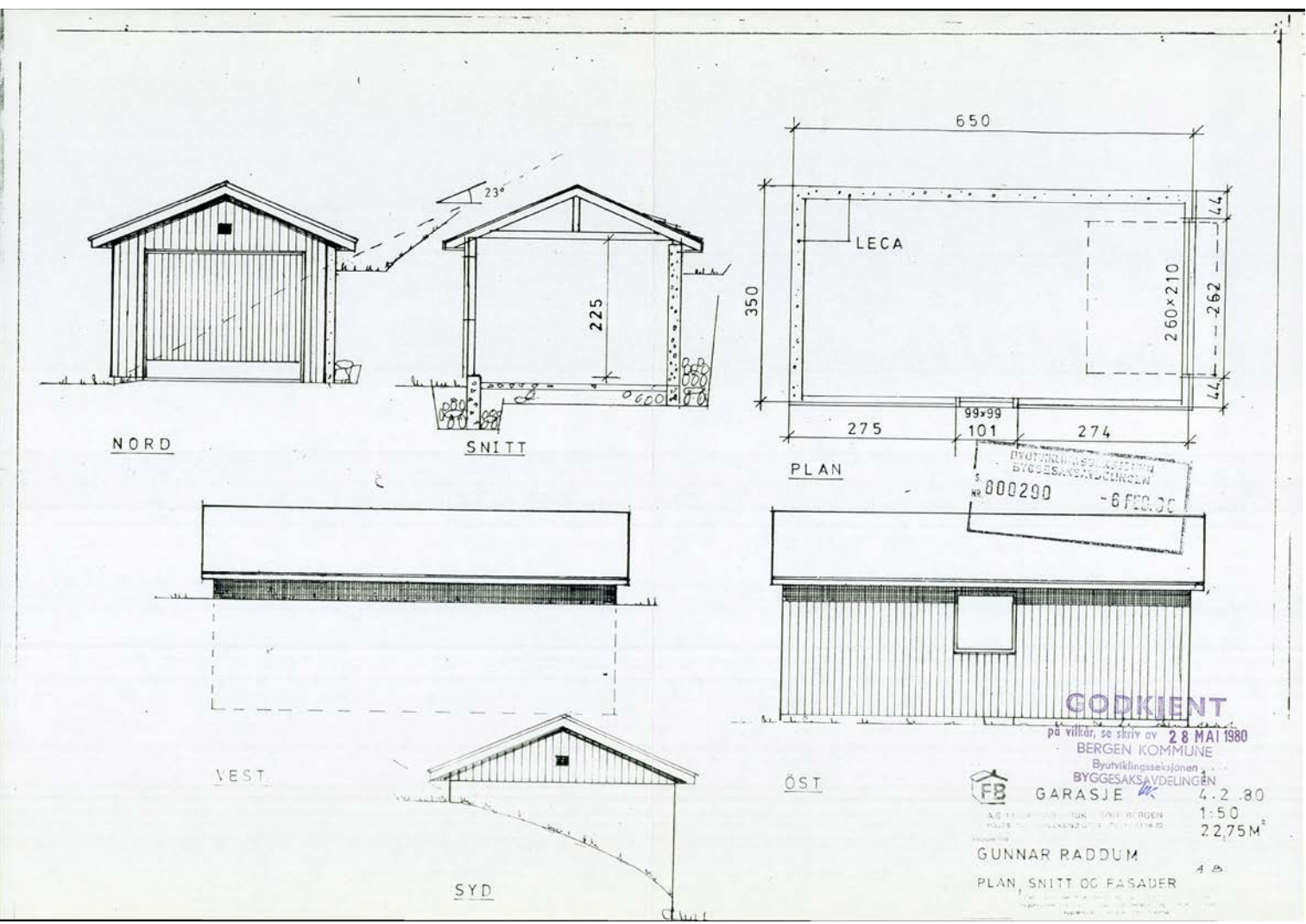
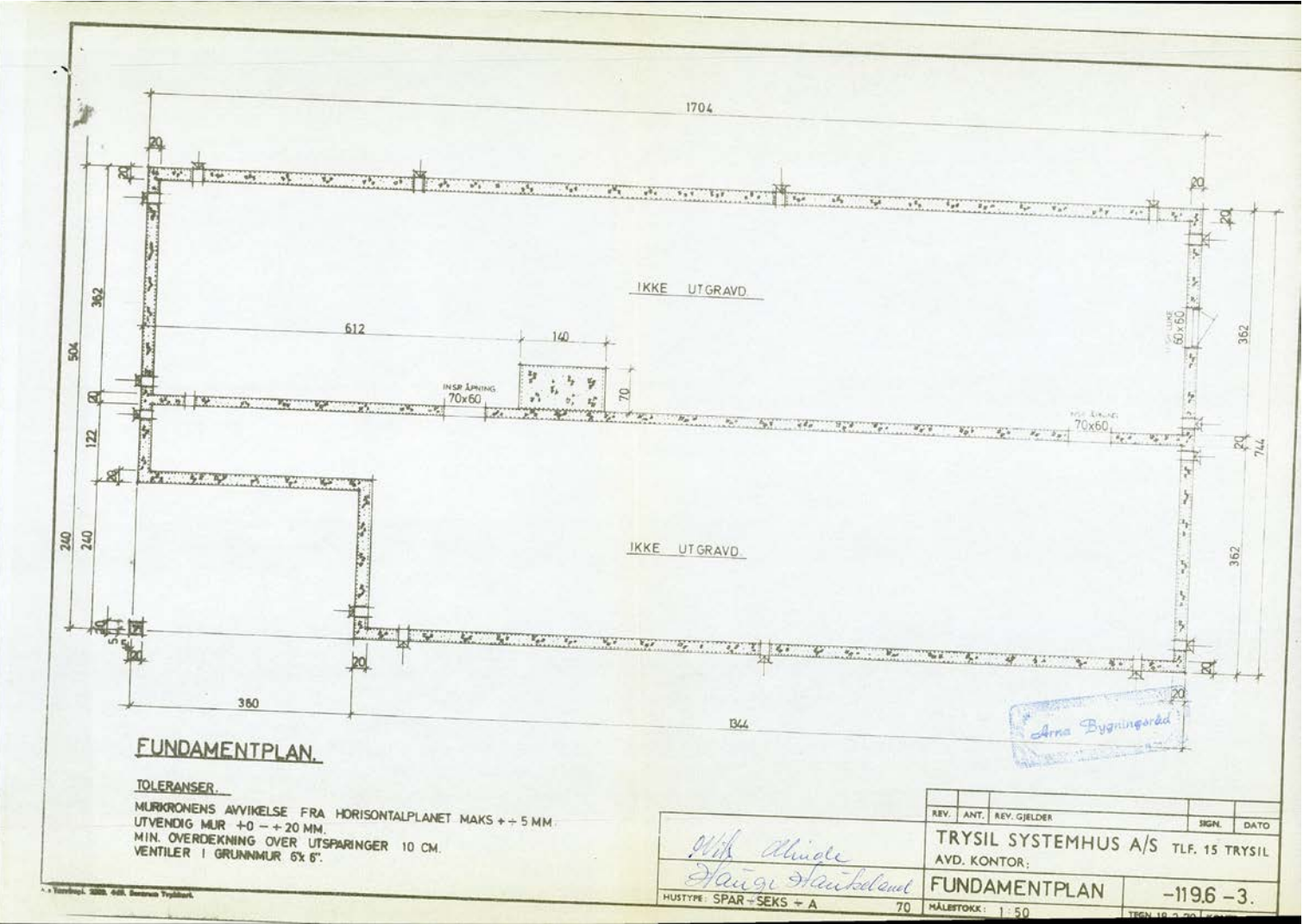
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susann Stokke Rading	6b55380f84af89da3e572d 4c727bbbf266af956c	08.04.2025 19:38:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250083

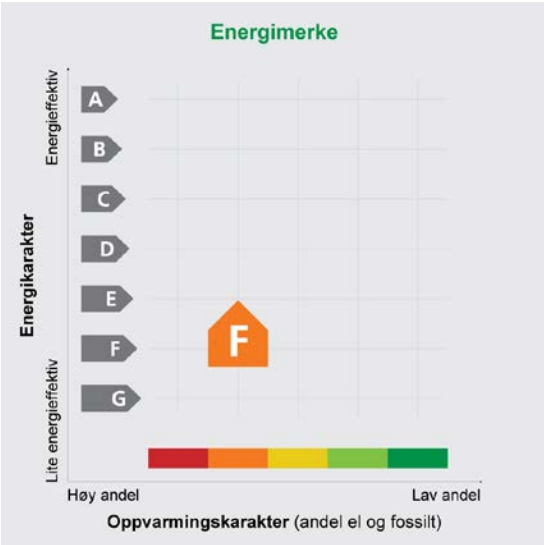


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





Adresse	Stephansens veg 6
Postnr	5267
Poststad	ESPELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	295
Bnr.	370
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139365216
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2021-1251318
Dato	20.04.2021
Innmeld av	Tomasz Zbigniew Orzechowski



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

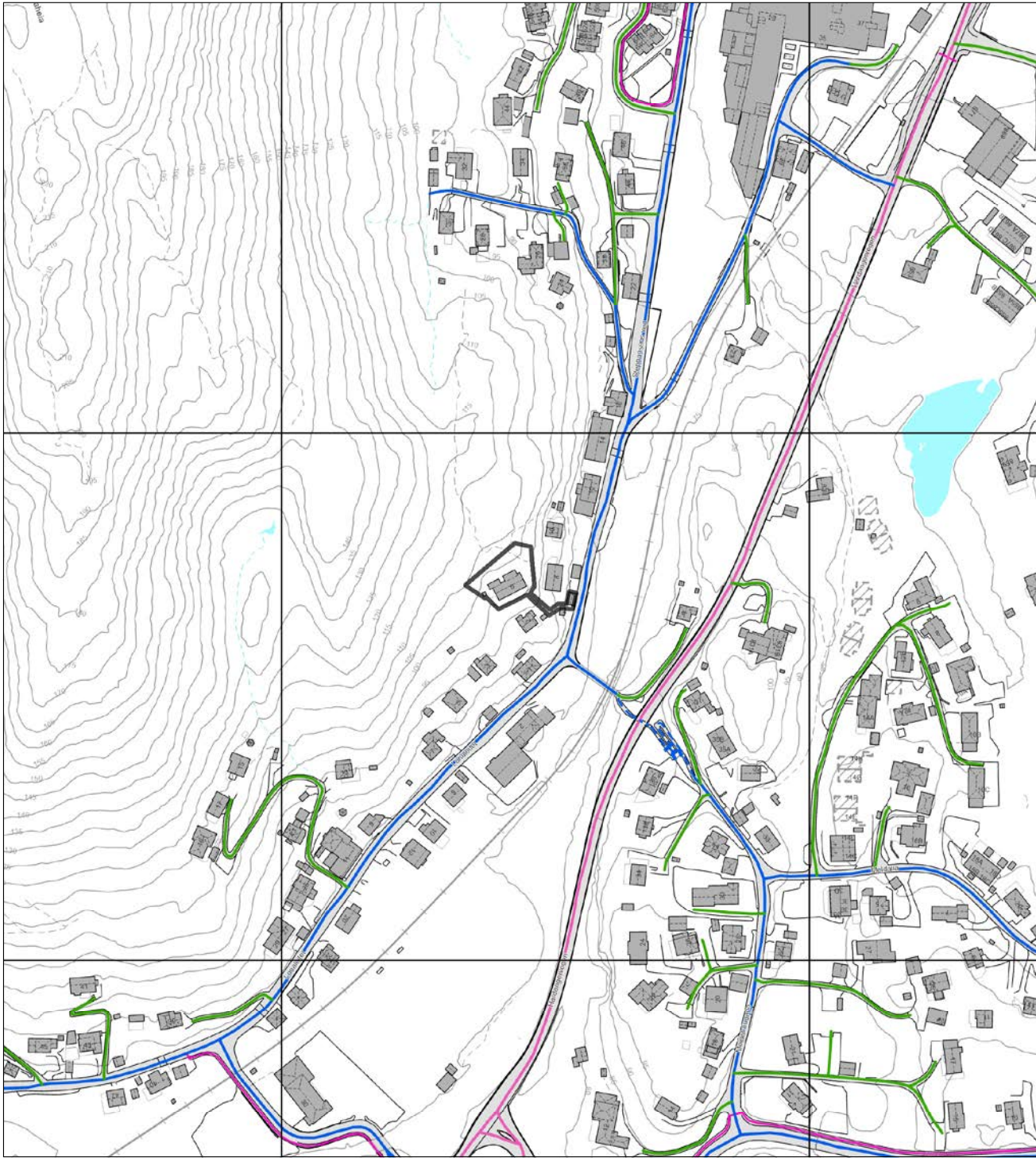


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 295/370/0/0
Adresse: Stephansens veg 6, 5267 ESPELAND



- Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel
- Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel
- Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg

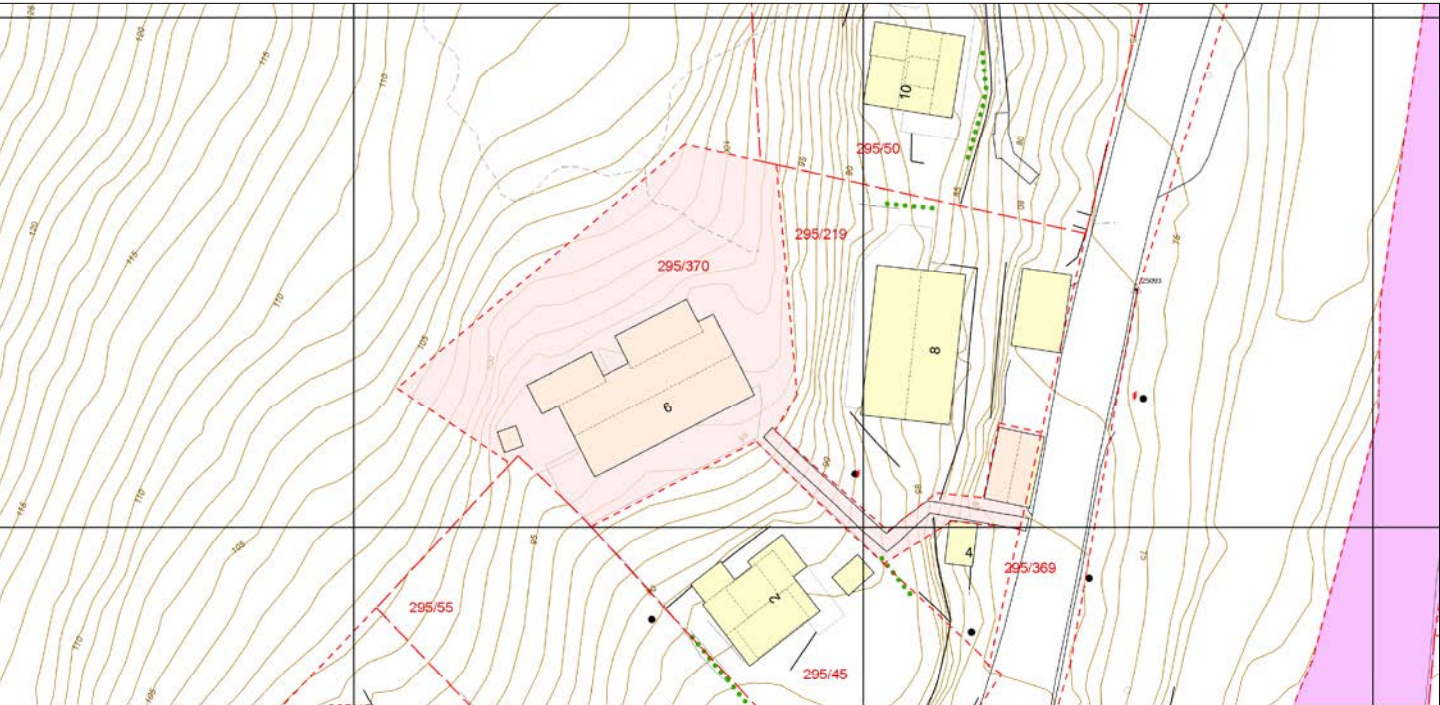




Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 295/370/0/0
Adresse: Stephansens veg 6, 5267 ESPELAND



— 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	

Nabolagsprofil

Stephansens veg 6 - Nabolaget Borgo/Londalen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Espeland Janus	5 min
Linje 29, 93, 94, 741, 934	0.5 km
🚶 Arna stasjon	7 min
Linje F4, L4, R40	5.1 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	26 min
Linje F4, L4, R40	20.7 km
✈ Bergen Flesland	26 min

Skoler

Lone skule (1-7 kl.)	11 min
264 elever, 16 klasser	1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min
417 elever, 32 klasser	7.7 km
Arna videregående skole	10 min
200 elever	7 km
Slåtthaug videregående skole	18 min
400 elever	12.5 km

«En trygg og god plass for både voksne og barn. Skjermet fra støy, ingen gjennomgangstrafikk, og gode naboforhold. Flotte turmuligheter og flott natur. Frisk luft.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

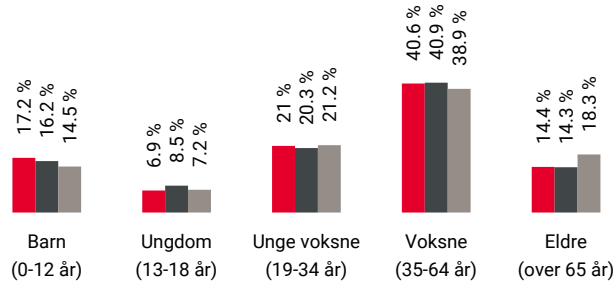


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgo/Londalen	987	426
Espeland	3 058	1 301
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år)	17 min
80 barn	1.4 km
Unneland barnehage (1-5 år)	5 min
57 barn	3.3 km
Arnatveit barnehage (1-5 år)	5 min
57 barn	3.4 km

Dagligvare

Spar Lone	13 min
Post i butikk	1.2 km
Coop Extra Lone	16 min
PostNord	1.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået

Lite støynivå 97/100

 Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Espelandshallen

Aktivitetshall

5 min 

0.4 km
- 

Espeland idrettsplass

Fotball

7 min 

0.6 km
- 

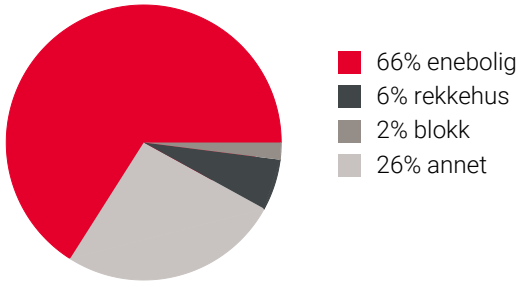
Optimum

5 min 
- 

Arna Treningssenter

4 min 

Boligmasse



«Her bor du på landet med flotte turmuligheter, samt det ikke er lang vei til byen med bil eller kollektivtransport.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

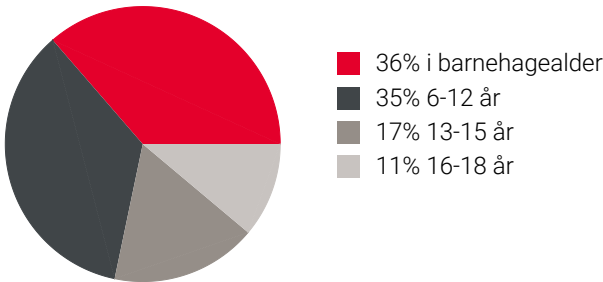
Øyrane Torg

7 min 
- 

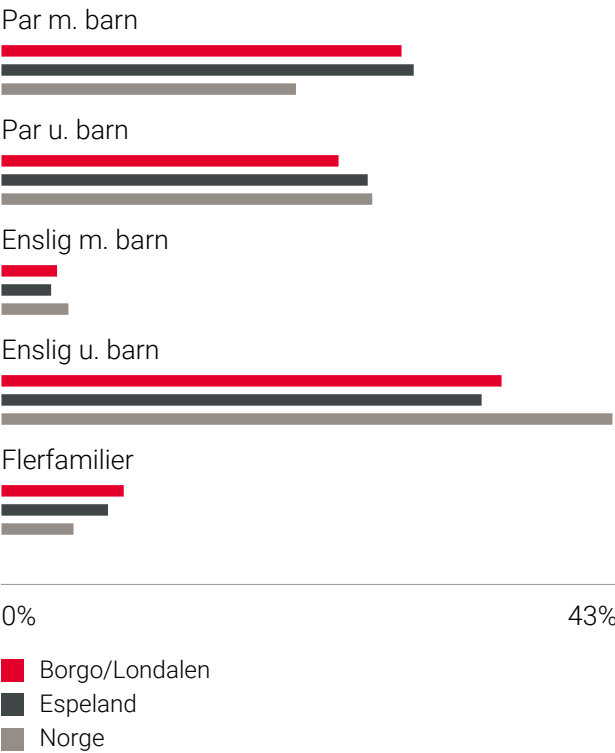
Apotek 1 Arna

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

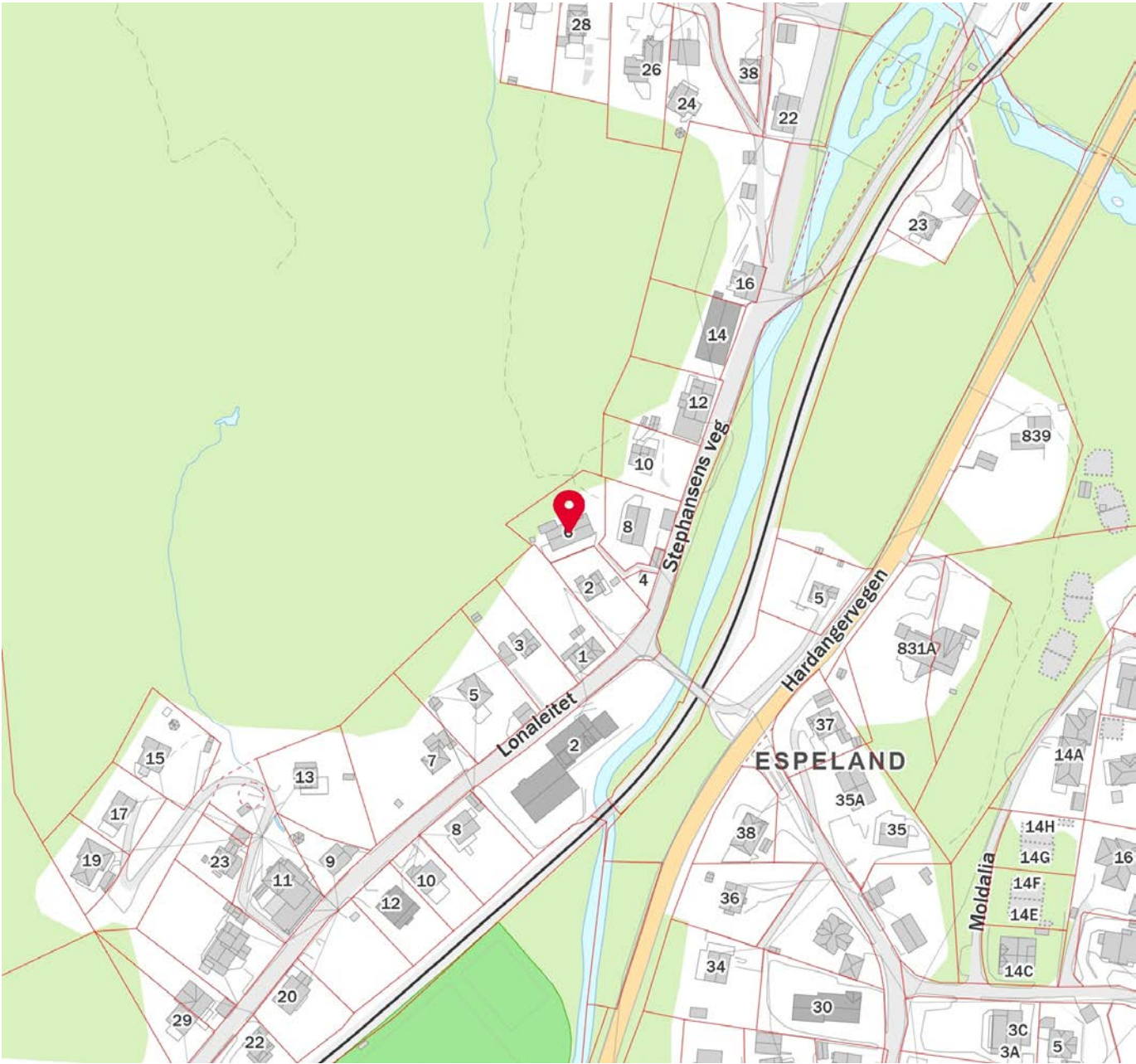
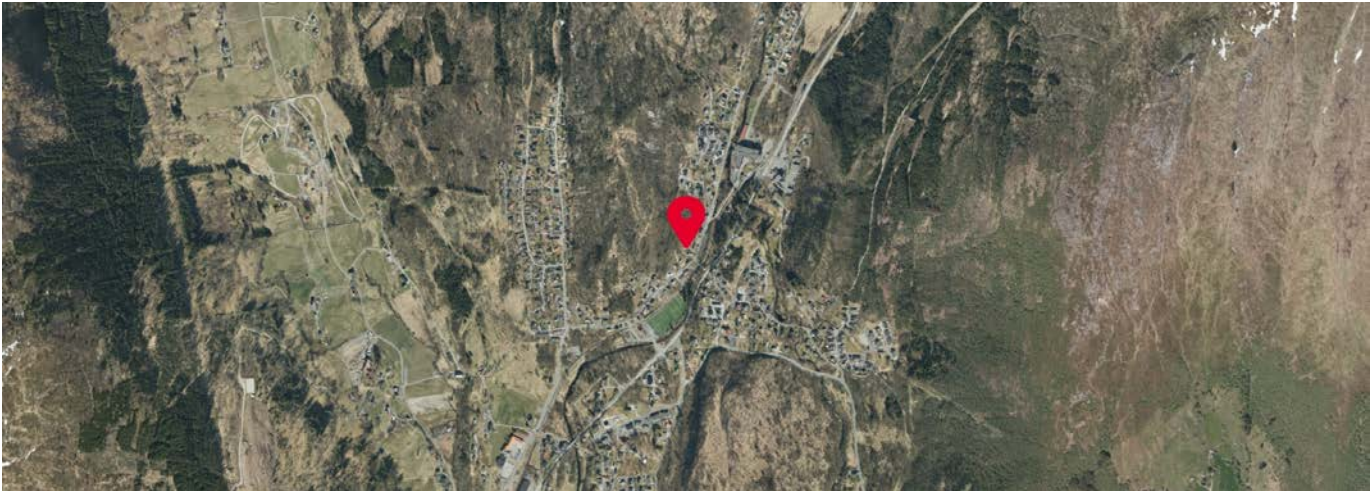


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stephansens veg 6
5267 ESPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre