

aktiv.

Vilhelm Bjerknæs' vei 102, 5081 BERGEN

**Slettebakken Hovedgård|
Generasjonsbolig med praktutsikt
utover Bergensdalen - Vakker
eiendom med over 7 mål tomt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 23 900 000,-
Omkostn.: Kr 598 850,-
Total ink omk.: Kr 24 498 850,-
Selger: Margrethe Sørnes
Johannes Thunes
Ove Thunes
Magne Thunes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1783
BRA-i/BRA Total 273/294 kvm
Tomtstr.: 7822.6 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 938
Oppdragsnr.: 1506250077

Velkommen til Slettebakken Hovedgård!

Aktiv v/Morten har gleden av å presentere Slettebakken Hovedgård. En vakker eiendom med over 7 mål tomt og unik historie!

Det sitter mye historie i veggene i en eiendom fra 1700-tallet. Eiendommen har flotte originale detaljer som innebygde skaper med flott listverk, store og luftige stuer og ikke minst et herskabelige uttrykk, både utvendig og innvendig. Eiendommen omfattes av hovedbygning, uthus, vognskjul og en særdeles vakker hage. Hovedbygningen er registrert med 2 enheter og strekker seg over 2 plan i tillegg til kjeller som også har vært brukt som generasjonsbolig. 1927 ble hovedbygning fredet av riksantikvaren.

-Taket ble byttet i 2008.

-2025/-26 omfattende restaurering av utvendig trapper, buer, resten av grunnmur, drenering, vinduer og karnapper.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 273 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 294 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm 1. etasje - Leilighet mot vest

BRA-i: 90 kvm 1. etasje - leilighet mot øst

BRA-e: 21 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 110 kvm 2. etasje - Leilighet mot øst

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

1. etasje - Leilighet mot vest: 1,1 m² går med som areal av innvendige vegger/ innkassinger/pipeløp etc.

1. etasje - leilighet mot øst: 3,4 m² går med som areal av innvendige vegger/ innkassinger/pipeløp etc.

2. etasje - Leilighet mot øst: 1,6 m² går med som areal av innvendige vegger/ innkassinger/pipeløp etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7822.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt opparbeidet med grønn plen, grusvei, noen hellebelagte flater rundt huset, trær og busker.

Beliggenhet

Vilhelm Bjerknes Vei 102 også kalt Slettebakken Hovedgår ble oppført i slutten av 1700-tallet. Eiendommen har en nydelig tomt beliggende på en liten høyde med rause og velholdte utearealer med fantastiske solforhold og en nydelig utsikt utover nærområdet og mot Tveitevannet.

Området er veletablert og urbant med både eldre og erværdig bebyggelse, samt nye og moderne leilighetskomplekser. Boligen er fint plassert på eiendommen slik at man er skjermet fra det meste av støy og innsyn. Fra denne adressen kan du nå det meste av fasiliteter. Det er gangavstand til flotte turområder som Tveitevatnet og populære turterreng i Byfjellene. Nærmeste barnehage, Tveitevannet barnehage, ligger kun et par minutters gange fra eiendommen, ellers har man også kort gang-/sykkelavstand til barne- og ungdomskoler som Slettebakken skole (1-7. klasse), Storetveit skole (8-10. klasse), Rudolf Steinerskole vgs og Langhaugen Videregående Skole.

Kort avstand til store arbeidsplasser på Haukeland sykehus, Haraldsplass m.m. Også gangavstand (eller få stopp med bybanen) til Høgskulen på Vestlandet (HVL).

Det er gode kollektivtilbud i området. Her kan nevnes et par minutters gange til Sletten snuplass hvor linje 5 har hyppige avganger mot Fyllingsdalen, Bergen Sentrum og Haukeland Sykehus. Nærmeste bybanestopp er Slettebakken som ligger ca. 7 minutters gange unna. Bybanen har endestopp i Bergen Sentrum og på Bergen Lufthavn og stopper på mellomliggende trasèer på veien.

Slettebakken byr på et eldorado av fritidstilbud med bl. a. fotballbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, tennis, turnhall osv. Det jobbes videre med en områderegulering der planens hovedformål er å legge til rette for en utvikling av Slettebakken med idrettsaktiviteter, boliger med gode bomiljø, næring og attraktive grøntareal som innbyr til aktivitet.

Ca. 15 min. kjøreavstand til Bergen sentrum hvor du finner et godt kulturtilbud, kino, spesialbutikker, cafèer, restauranter og et utvidet butikktilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Frøyen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmurer av tørrmurer av naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/laft med trekledning i fasade. Vinduer/ytterdører med uisolerte glass i trekarmer. Etasjeskillere av trebjelkelag/tømmer. Saltak tekket med hollandsk glasert takstein.

OVERFLATER

Leil. Mot vest:

Gulv: Belegg i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv, dels malt.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad. Ellers malte flater og dels synlig tømmer.

Tak: Malte flater.

Leil. Mot øst:

Gulv: Fliser på toalettrom og belegg på bad. Ellers tregulv og noe parkett/laminat.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad og toalettrom. Ellers malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og noe himlingsplater.

Innhold

Aktiv Eiendomsmedling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Slettebakken Hovedgård. En vakker eiendom med en unik historie, som fremstår som et viktig kulturminne for bydelen, Årstad. I 1927 ble hovedbygning, vognskjul og uthus fredet.

Det sitter mye historie i veggene i en eiendom fra 1700-tallet. I Bergen Byarkiv kan man lese om eiendommens historie og man legger fort merke til at dette er noe utenom det vanlige. Slettebakken Hovedgård ble i 1668 kjøpt av Borgermester Lars Søfrensøn Brøgger fra gården Øvre Nattland. Eiendommen ble da utskilt og fikk i senere tid navnet Slettebakken Hovedgård. Videre har eiendommen hatt flere velstående eiere, her kan nevnes både biskop, byfogd og ikke minst kjøpmann Hillbrand Harmens som skal ha vært en av Bergens rikeste på den tiden. Det var også Harmens som bygde hovedbygget på eiendommen. Fra 1700-tallet og frem til rundt 1850 ble det bygget lyststeder og lystgårder rundt om i byen og i områdene rundt. På 1800-tallet var omtrent halvparten av gårdene i Årstad eid av velstående handelsmenn og embetsmenn. Eierne bodde ofte i byen og brukte gården som feriested eller til selskaper og arrangement. Dette fremkommer tydelig av flotte originale detaljer som innebygde skaper med flott listverk, tarpeter, store og luftige stuer og ikke minst det

herskapelige uttrykket eiendommen har, både utvendig og innvendig. Slettebakken Hovedgård var i drift frem til 1960-tallet og produserte bl.a havre og poteter. Deretter og frem til i dag er eiendommen benyttet til boligformål.

Eiendommen omfattes av hovedbygning, uthus og vognskjul. Hovedbygningen er registrert med 2 enheter i matrikkelen og strekker seg over 2 plan i tillegg til kjeller. Planløsningen i hovedetasjene består av store og luftige rom med gode møbleringsmuligheter og flotte, originale detaljer som listverk, tregulv og dører, noen med buede karmner. Gjennomgående i hele boligen er store vindusflater som i kombinasjon med god takhøyde sørger for en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover hagen og nærområdet. Hovedbygningen har ved flere anledninger blitt bygget om og har bl.a rokokko- og empiredetaljer i dører, vinduer, listverk og beslag. Eiendommen ligger på en liten høyde noe som gjør den skjermet fra det meste av støy og innsyn. Store og flotte trær i tillegg til nydelig beplantning skaper idylliske og naturskjønne omgivelser. I hagen er det grønn og relativt flat plen - perfekt for lek - og ballspill, såvel som møblering av langbord og sittegrupper til sene sommerkvelder i hyggelig lag. I følge Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring, Den Bergenske Avdeling, er hovedbygningen og hagen ett av de vakreste lystgårdsanleggene rundt Bergen.

Standard

Bygget er fredet og renovering/tiltak vil derfor naturlig være noe begrenset. Det er utført periodisk vedlikehold og dels renovering av enkelte deler av bygget. Generelt bærer bygget preg av elde og slitasje og med videre behov for renovering. Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1700-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdeler for mer informasjon.

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:

Drenering:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå

(vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

TG 2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

Grunnmur og fundament:

Oppsummering: Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser. Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over. Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2). Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak: Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng:

Oppsummering: Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde). Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

Anbefalte tiltak: Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmmer samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest.

Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1). Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2).

Anbefalte tiltak: Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftings samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmmer må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.

Yttervegger:

Oppsummering:

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malings slitte flater med vedlikeholdsbehov. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del). TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak: Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for

utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/
bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Registrert forekomst av borebiller (boremel). Naturlig ventilert med
utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon. Generelt preg av elde/slitasje. TG 2
pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak: Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst
av borebiller.

Renner og nedløp

Oppsummering: Renner mot sør: TG 1. Renner mot nord: TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak: Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon
med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll
av disse.

Takkonstruksjon:

Oppsummering: Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2). Konstruksjonen
fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre
boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter
eldre forskrifter. TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak: Evt tiltak må søkes om (fredet bygning).

Utstyr på tak:

Oppsummering: Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte
krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.

TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

Anbefalte tiltak: Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning).

Overflater og innredning:

Oppsummering: Registreres fuktskader under vask (TG 2). Eldre innredning med malt
innredning og vaskebeslag i stål. Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men kan
med fordel pusses opp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Generelt vedlikehold.

Toalettrom:

Oppsummering: Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett

- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje. TG 2 pga alder/
slitasje.

Anbefalte tiltak: Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær
fremtid.

Trapp:

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2).

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør:

Oppsummering: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk:

Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak: Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad (leilighet mot øst):

Oppsummering av overflater:

Fallforhold: 10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg. Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivaretatt. Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder. TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak overflater: Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk. Se «overflater» for mer informasjon.

Oppsummering av ventilasjon: Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

Oppsummering av ventilasjon:

Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2).

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom: Bad (leilighet mot vest):

Oppsummering: Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her. Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk. Det må påregnes renovering av badet.

TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak: Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Hvitevarer

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

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Energi

Oppvarming

Ildsted og varmepumpe. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 23 900 000

Omkostninger kjøper

23 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

597 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

598 850 (Omkostninger totalt)

615 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

618 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

24 498 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

24 515 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

24 518 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 348 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløps gebyr, renovasjon, samt branntilsyn. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

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 160, bruksnummer 938 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:

4601/160/938:

09.03.1962 - Dokumentnr: 1961 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1962 - Dokumentnr: 1962 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11220 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1980 - Dokumentnr: 18346 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:919

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1984 - Dokumentnr: 1294 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Vilhelm Bjerknesv. 96
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1985 - Dokumentnr: 7969 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver Vilhelm Bjerknesv. 69
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 16365 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2021 - Dokumentnr: 989857 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:984
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2021 - Dokumentnr: 1053372 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:918
Bestemmelse om opparbeiding av parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2022 - Dokumentnr: 31478 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1081

24.10.1959 - Dokumentnr: 8952 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:948

07.12.1961 - Dokumentnr: 9526 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:917

14.05.1962 - Dokumentnr: 3543 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:925

28.04.1970 - Dokumentnr: 3004 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:935

01.09.1977 - Dokumentnr: 918449 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:921

16.01.1980 - Dokumentnr: 901252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:920

22.01.1980 - Dokumentnr: 1712 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:919

22.06.1982 - Dokumentnr: 13967 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:971

16.12.1983 - Dokumentnr: 33459 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:984

01.02.1985 - Dokumentnr: 3568 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:980

19.12.1988 - Dokumentnr: 43885 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:990
Eiendommen er utskilt fra:
Gnr 160 bnr 124,938,946,948 og Gnr 12 Bnr 87 og 247 samt
Grensejustering mot Gnr 160 Bnr 925

15.12.1995 - Dokumentnr: 32156 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1037

26.04.2006 - Dokumentnr: 210733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1058

12.05.2006 - Dokumentnr: 231570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1059

01.01.2020 - Dokumentnr: 1900369 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:938

10.12.2021 - Dokumentnr: 1556877 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1080
Elektronisk innsendt

10.12.2021 - Dokumentnr: 1556893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1081
Elektronisk innsendt

26.05.1977 - Dokumentnr: 11220 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:922
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.08.2021 - Dokumentnr: 1046915 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2021 - Dokumentnr: 1053372 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:918
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:965 Snr:18
Retten gjelder også utskilte parseller fra disse.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei over til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10520603

Plannavn: Årstad. gne 160 bnr 938, 976 mfl., Slettebakken sør

Ikrafttrådt: 18.02.2016

Dekningsgrad: 87,2 %

PlanID: 10520601

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 897 Mfl., Slettebakken Sør

Ikrafttrådt: 06.11.2014

Dekningsgrad: 12,7

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 87,2 %

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse 87,2 %, anlegg i grunnen 31,4 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018

Dekningsgrad: 99,9 %

Arealformål i kommuneplanen: - Sentrumsformål, Byfortettingssone 99,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen: H820_4 - Omforming Slettebakken, 99,9 %.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen: H220_3 - Vei støy - gul sone, 99,9 %.

Kommunedelplan(er)

PlanID: 9730000

Plannavn: Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås

Dekningsgrad: 99,9 %

Arealformål: - Byggeområde 99,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan: Krav om reguleringsplan, 99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 10520600

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 938 og 967 Mfl., Slettebakken Sør

PlanID: 64660000

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 938 Mfl., Slettebakken Hovedård

Intensjonen med planen å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse på del av gnr.

160 bnr. 938 m.fl. Det legges videre til rette for frittliggende boligbebyggelse på gnr.

160 bnr. 990. Tiltakene i området skal ivareta hensynet til det historiske veifaret og

helhetlige kulturmiljøet ved Slettebakken

hovedgård. Planforslaget skal sikre god tilgang til grønnstruktur og legge til rette for

gode bokvaliteter. Bebyggelsen skal utformes slik at den sikrer høy arkitektonisk og

materiell kvalitet i samspill med den historiske bebyggelsen innenfor planområdet. For

utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 11.02.2020 med vedlegg.

PlanID: 66340000

Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 184 Mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken idrettsby

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 160/1059 - Tilbygg Garasjeuthus anneks til bolig.

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for

jernvarmeanlegg. 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

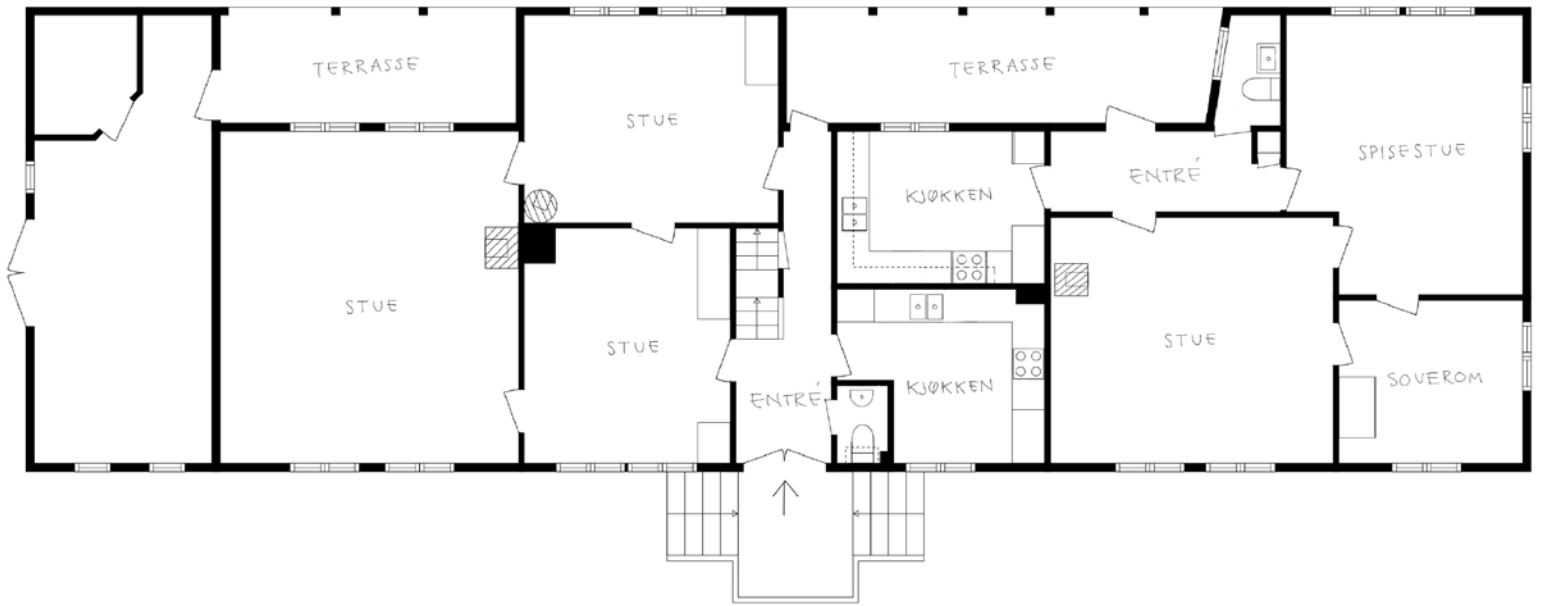
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

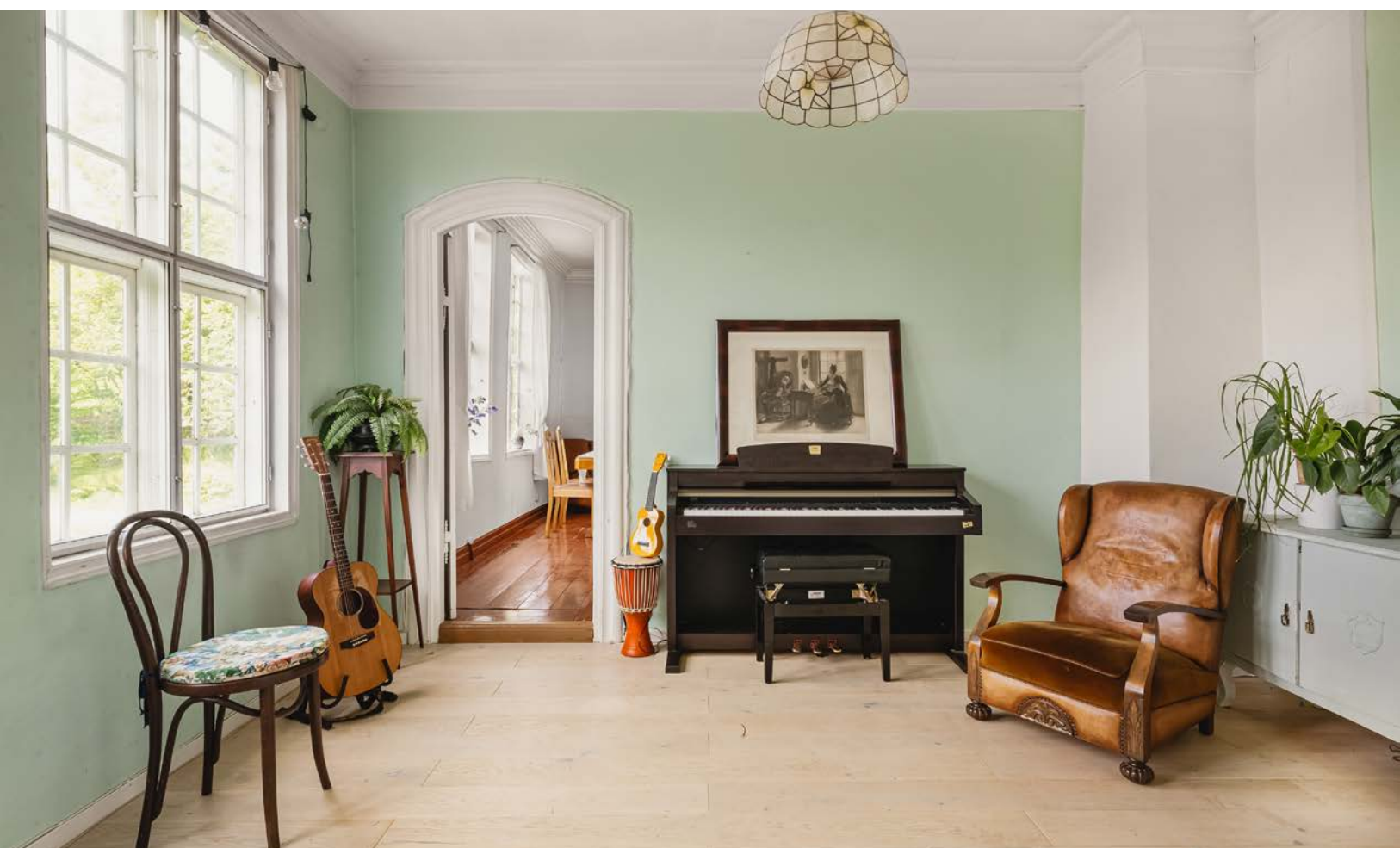
15.05.2026











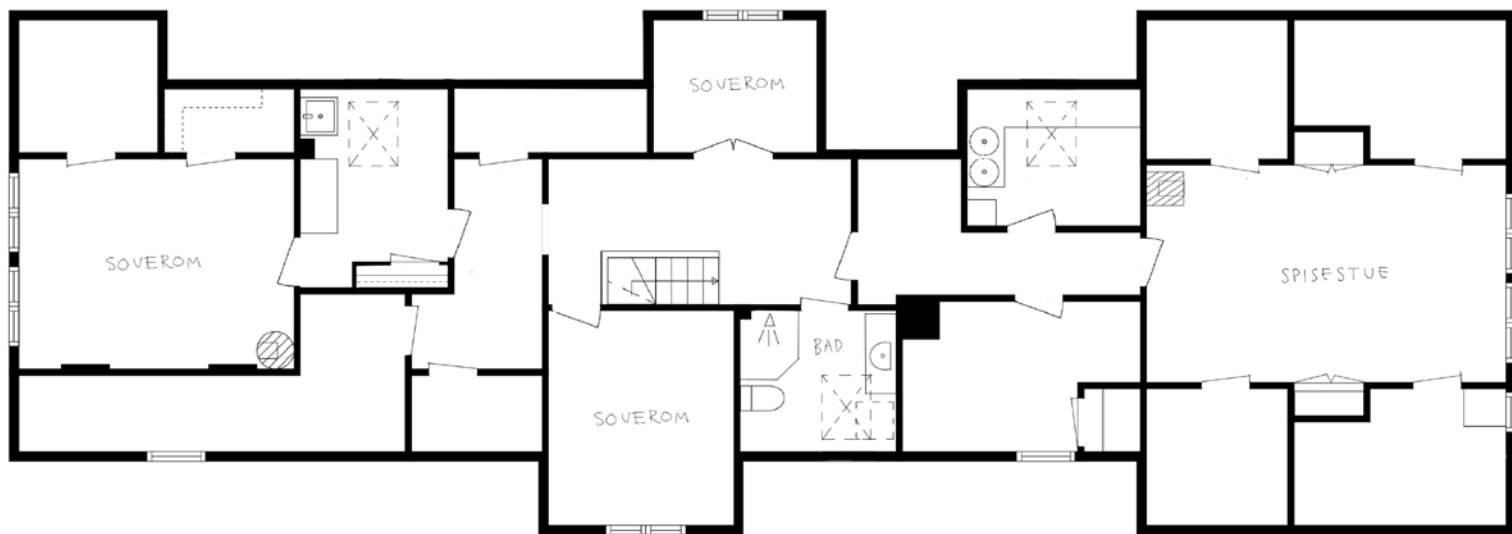










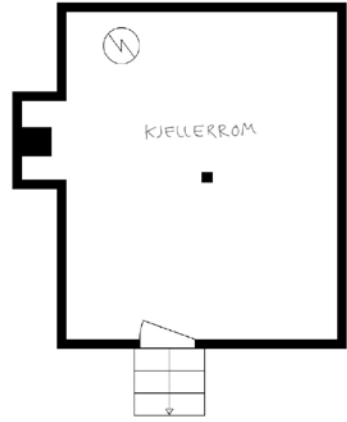
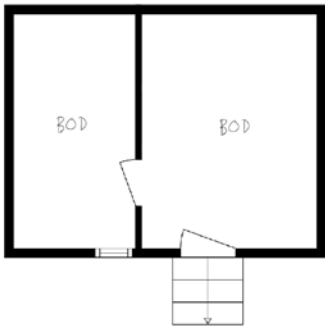












D A D V









C. 1



C. 1





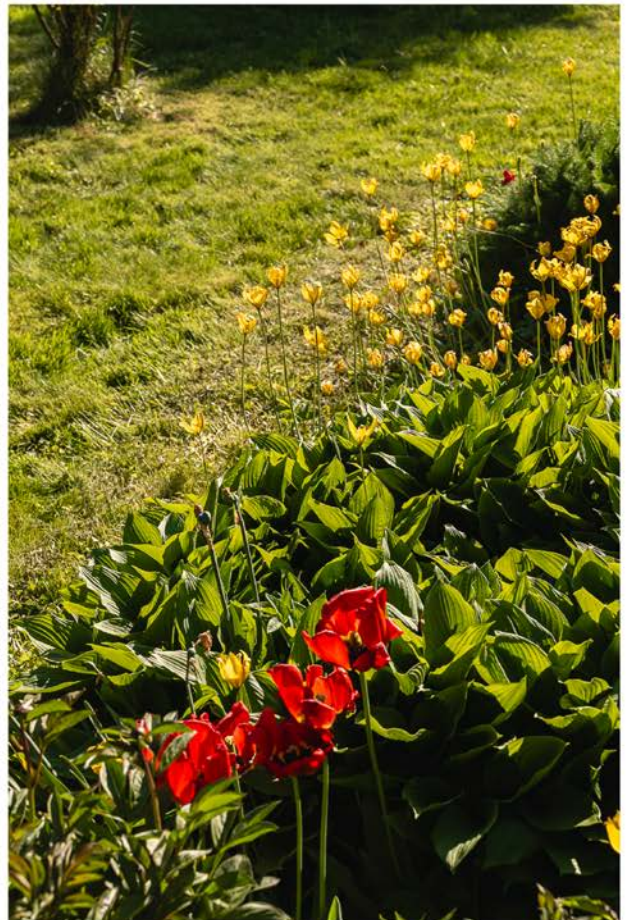
C.1

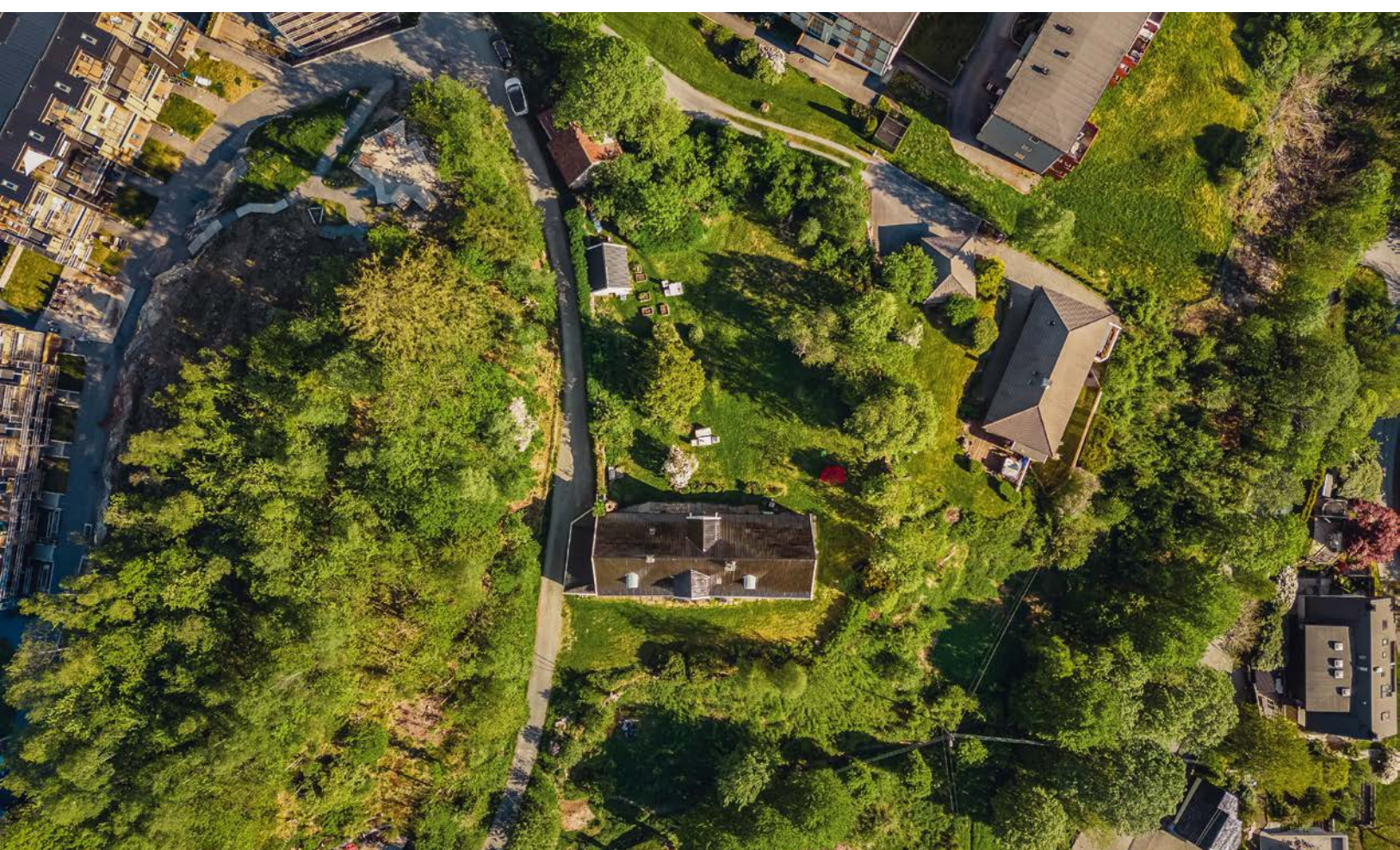


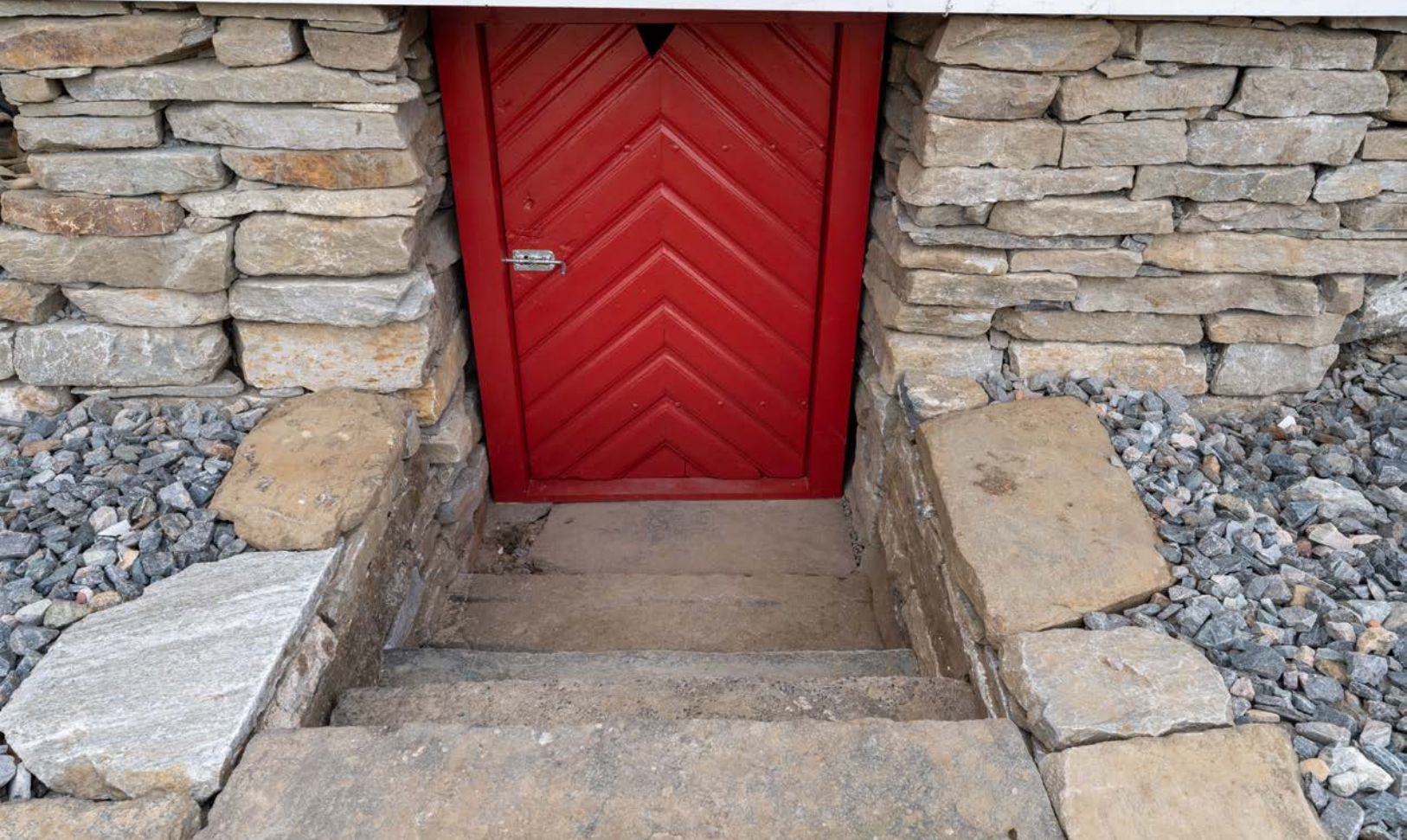














C. I.



Vedlegg

Vilhelm Bjerknes' vei 102 5081 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 294 m²

BRA-i: 273 m²

Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



9

TG-2



19

TG-3



2

TG-IU



0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/12731>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad (leilighet mot vest)

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk. Det må påregnes renovering av badet. TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser.

Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over.

Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

Anbefalte tiltak

Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

Vinduer og dører

Oppsummering

Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest.

Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke.

Noen nye takvinduer (TG 1)

Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)

Anbefalte tiltak

Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning).

Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.

Yttervegger

Oppsummering

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingslitte flater med vedlikeholdsbehov.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del). TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert forekomst av borebiller (boremel).
Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon.
Generelt preg av elde/slitasje.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner mot sør: TG 1
Renner mot nord: TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2)
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak

Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.
TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

Anbefalte tiltak

Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)

Kjøkken: Leilighet mot vest

Oppsummering av overflater og innredning

Registreres fuktskader under vask (TG 2)

Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål.
Opplegg for hvitevarer.
Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Generelt vedlikehold.

Toalettrom

Oppsummering

Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad (leilighet mot øst)

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg.

Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivarettatt.

Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se «overflater» for mer informasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.1.2024

Rapportdato
12.1.2024

Hjemmelshavere

Navn: Johannes Thunes
Navn: Magne Thunes
Navn: Margrethe Sørnes
Navn: Ove Thunes

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei
Ikke fremvist ved befarings. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen Telefon: 40099909
Firma: Frøyen Takst AS Epost: thomas@froyentakst.no
Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tørmurer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt inspeksjon direkte på tak av sikkerhetsmessige årsaker.

Informasjon om boligen

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102, 5081 Bergen
Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 160 Bruksnr: 938 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: - Slutten av 1700-tallet (opplyst)
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmurer av tørmurer av naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/laft med trekledning i fasade. Vinduer/ytterdører med uisolerte glass i trekarmen. Etasjeskillere av trebjelkelag/tømmer. Saltak tekket med hollandsk glasert takstein.

OVERFLATER

Leil. Mot vest:

Gulv: Belegg i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv, dels malt.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad. Ellers malte flater og dels synlig tømmer.

Tak: Malte flater.

Leil. Mot øst:

Gulv: Fliser på toalettrom og belegg på bad. Ellers tregulv og noe parkett/laminat.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad og toalettrom. Ellers malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og noe himlingsplater.

OPPVARMING

Idsted og varmepumpe. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

OPPSUMMERING

Bygget er fredet og renovering/tiltak vil derfor naturlig være noe begrenset. Det er utført periodisk vedlikehold og dels renovering av enkelte deler av bygget. Generelt bærer bygget preg av elde og slitasje og med videre behov for renovering. Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1700-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye inngangsdører til leilighet mot øst.	Nei
2023	Montert varmepumpe i leilighet mot vest.	Nei
2023	Skiftet 2stk vinduer mot nord.	Nei
Ca 2018	Nye foringer i pipeløp.	Nei
2017	Utbedret drenering for taknedløp med drensør til kum.	Nei
2017	Jekket opp deler av langvegg mot nord samt skiftet ut deler av grunnmur.	Nei
2013	Ny taktekking.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	0	0
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	0	0
2. etasje - Leilighet mot øst	110	110	0	0	0
Totalt m²	294	273	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	<ul style="list-style-type: none"> - Entré: 6,4 m² - Kjøkken: 10,2 m² - Bad: 2,0 m² - Spisestue: 20,4 m² - Stue: 22,7 m² - Soverom: 10,2 m² Takhøyde stue: 2,76m 	
				1,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	<ul style="list-style-type: none"> - Entré/trapperom: 9,2 m² - Kjøkken: 10,8 m² - Hall/kontor: 15,6 m² - Tv-stue: 17,6 m² - Stue: 33,4 m² Takhøyde stue: 2,83m 	- Bod med egen inngang: 20,6 m ²
				3,4 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje - Leilighet mot øst	110	97	13	<ul style="list-style-type: none"> - Trapperom/gang: 11,4 m² - Bad: 4,6 m² - Soverom 1: 9,8 m² - Soverom 2: 6,0 m² - Gang: 6,4 m² - Omkleddingsrom/gang: 7,5 m² - Soverom 3: 16,2 m² - Gang mot vest: 6,8 m² - Værelse (eldre kjøkkenrom): 5,4 m² - Stue: 21,3 m² Takhøyde vaterhimling: +/- 2,30m 	<ul style="list-style-type: none"> - Bod 1: 3,9 m² - Bod 2: 8,7 m²
				1,6 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	294	260	34		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.</p> <p>Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.</p> <p>TG 2 pga alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Tørrmurer av naturstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser.
Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over.
Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2)
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Tørrmurer av naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover normal slit/elde.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Uisolerte vinduer/ytterdører med glass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet (noe usikker alder på disse). Ellers flere originale vinduer (mulig de er skiftet etter byggeår, men dette er usisst).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmmer samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest. Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1) Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmmer må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Eldre bordkledning med stedvise utskiftinger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet kledning på arker ifm ny takteking. Ellers er det skiftet stedvise kledningsbord ved behov.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingsslitte flater med vedlikeholdsbehov.

Kledningen er ikke lufttet.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del).

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Registrert forekomst av borebiller (boremel).

Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon.

Generelt preg av elde/slitasje.

TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner mot sør av metall (nyere renner skiftet ifm ny takteking). Mot nord er det innebyggede renner med beslag av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner mot sør ifm ny takteking (Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.)	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Renner mot sør: TG 1 Renner mot nord: TG 2 pga alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.</p>	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2) Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder/overnevnte.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)</p>	

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet
Hollandsk glasert tegl.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Selve taksteinen fremstår i normalt god stand. Ikke registrert synlige avvik ved besiktigelse fra bakkeplan.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere. TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Tegl med nyere innvendige pipeløp.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Ildsteder i begge leiligheter.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.14 Kjøkken: Leilighet mot vest

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Registreres fuktskader under vask (TG 2)	
Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål. Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Generelt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.15 Kjøkken: Leilighet mot øst

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eldre innredning med malte fronter og vaskebeslag av stål. Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men behov for noe vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
<p>Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.</p> <p>Inneholder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gulvmontert toalett - Servant <p>Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje. TG 2 pga alder/slitasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
<p>Kombinasjon av støpejern og plast/pvc. Synlig lufting med plastrør på loft.</p>	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er lagt opp avløpsrør av plast til bad i leilighet mot øst.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere stoppekran og reduksjonsventil i kjeller mot vest. Ellers eldre vannrør av kobber i hele boligen.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap er skiftet ut i nyere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert mot øst i 2016 og 2023 i leilighet mot vest.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
261 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover hva som kan forventes med hensyn til alder.

Tilfredsstillende ikke dagens krav.

6.25 Våtrom: Bad (leilighet mot vest)

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk.

Det må påregnes renovering av badet.

TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad (leilighet mot øst)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Pusset opp tidlig 1990-tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Fallforhold: 10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg. Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivaretatt.</p> <p>Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder. TG 2 pga alder/slitasje.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Se «overflater» for mer informasjon.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Gulvmontert toalett	
- Benkeskap med servant	
- Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal bruksslitasje på innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering stopper på kaldtloft, uten utkast mot det fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt grunnet vegger av stående plank med økt risiko for skader ved hulltaking. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Balkong, terrasse, platting

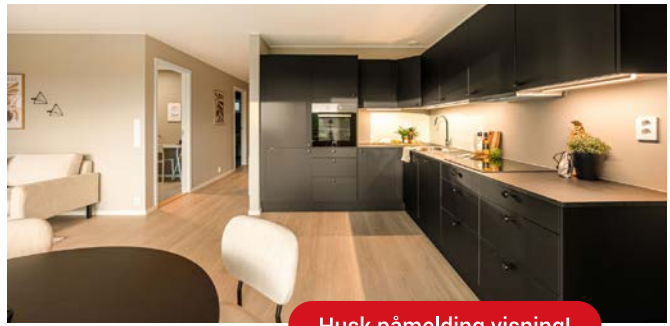
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Husk påmelding visning!

Ny og ubrukt 4-roms

HUSBANK finansiering! Pen og ubrukt 4-roms selveier. To parkeringsplasser i carport. Trappefri adkomst og en lekker vestvendt altan med flott utsikt og gode solforhold.

Prisant:
3 990 000,- + omk.

Hauglandsjøen Terrasse er et nytt, eksklusivt boligprosjekt like ved Halhjem. Leiligheten befinner seg i byggets midterste etasje med inngang fra gatenivå. Stue med åpen kjøkkenløsning og lekker kjøkkeninnredning, og god plass til både salong- og spisemøblement. Tre gode soverom. Foruten et romslig bad, er det et ekstra toalettrom.

Leiligheten har videre trivelige og solrike utearealer. Parkeringsplass til to biler i carport like ved

Adresse: Håvardsvæien 28 C,
5208 OS

P-rom: 81 m²

Total: 3 990 000,- + omk.

Boligtype: Eierseksjon

Visning: Ons 4. okt kl. 17.00-18.00

aktiv.

Morten Christoffer Tøsdal
+47 982 20 602
morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen
sentrum

Nabolagsprofil

Vilhelm Bjerknes' vei 102 - Nabolaget Slettebakken - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Sletten snavlass Linje 5, 84	3 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	7 min 0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 6.1 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 94 elever, 4 klasser	14 min 1.1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 214 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	25 min 1.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 435 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	19 min 1.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

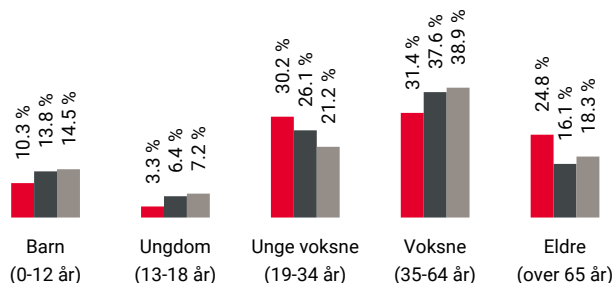
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveitevannet barnehage (0-5 år) 16 barn	2 min 0.2 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ... 100 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	13 min 0.8 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 2024

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



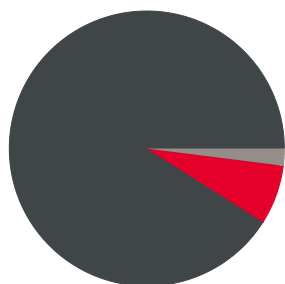
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Fantoft idrettshall Aktivitetshall, squash	9 min	0.6 km
	Slettebakken grusbane Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
	Fantofthallen klatre- og Tr.senter	8 min	
	Bergen Tennis Arena Treningssenter	11 min	

Boligmasse



7% enebolig
91% blokk
2% annet

«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikke er midt i byn.»

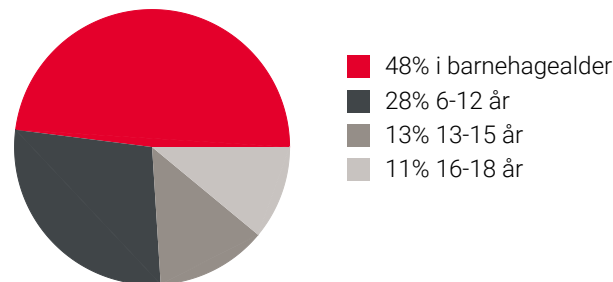
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	14 min
	Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

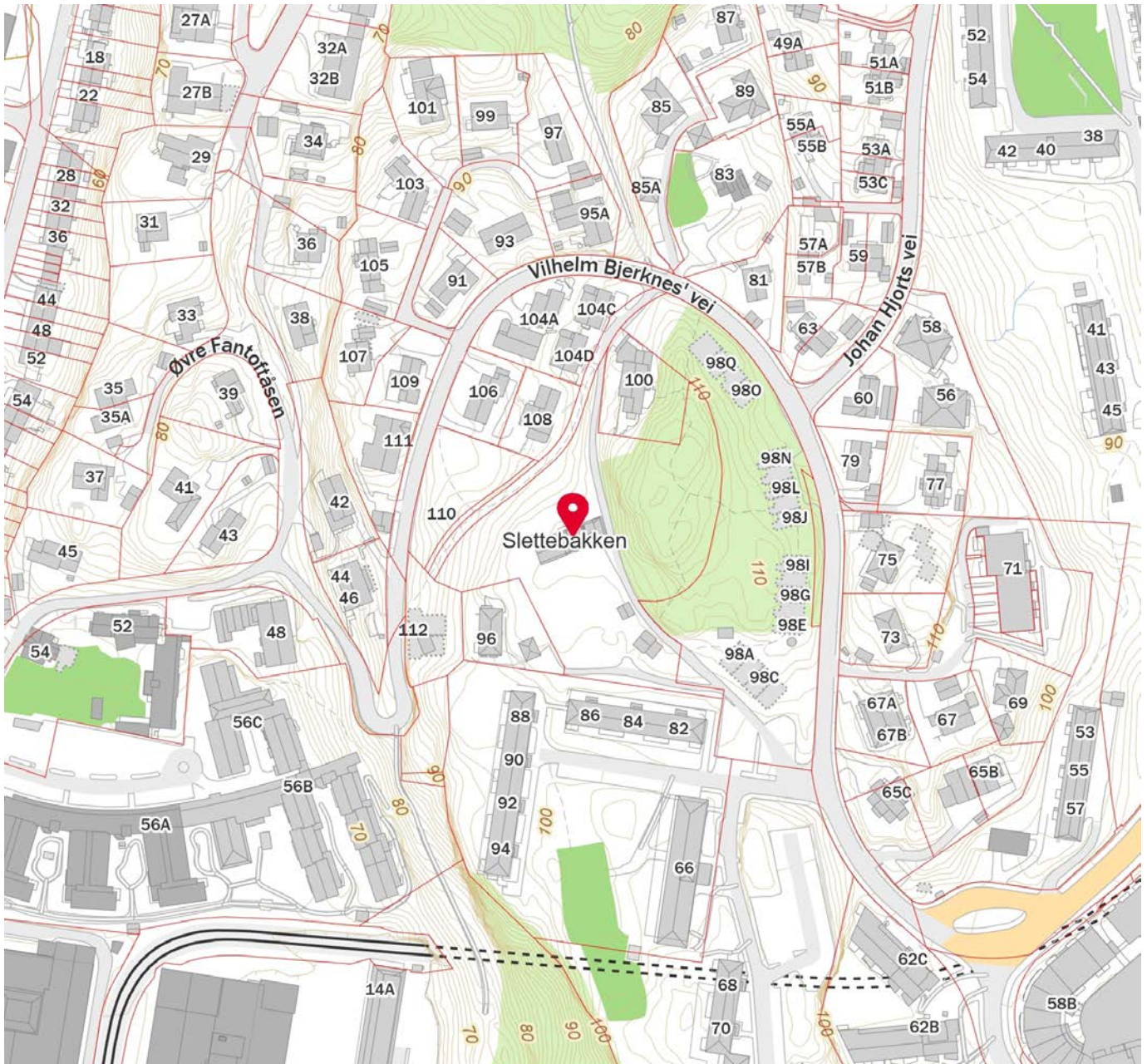
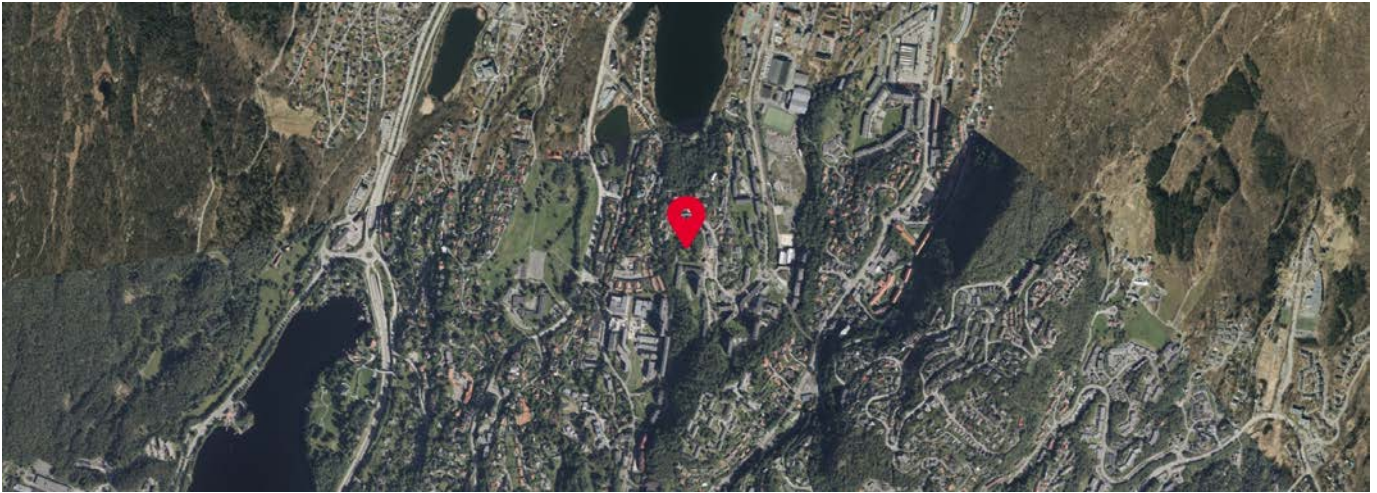


0% 52%

Slettebakken
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 102
5081 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal**Oppdragsnummer:****Telefon:** 982 20 602
E-post: morten.tosdal@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre