



aktiv.

Hagevegen 106, 5268 HAUKELAND

**Nydelig enebolig m/ herlig tomt |
Dobbel garasje m/ el-bil lader |
Godkjent innredet kjeller utleid kr.
7.900,- mnd|**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Selger: Eileen Borge Minde Lentføhr
Per-Fredrik Lentføhr

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 153/269 kvm
Tomtstr.: 1194 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 184
Oppdragsnr.: 1501240253

Velkommen til Hagevegen 106 - enebolig med svært barnevennlig beliggenhet og tomt. Svært praktisk planløsning for barnefamilien.

Boligen går over 3 plan og har blant annet 5 soverom, 2 bad, vaskerom, stor stue og tv-stue/bibliotek samt herlig kjøkken. Utenfor stue er det stor terrasse på 65 m², deler av terrassen er takoverbygget og skjermet fra vind og vær. Fra terrassen er det videre adkomst til den fine hagen. Kjelleretasjen er nylig bruksendret og godkjent som varig opphold og er idag utleid som del av egen bolig. Denne består av soverom, bad, kjøkken, kjellerstue samt gang med egen inngang og kommer i tillegg til nevnte rom over.

Parkering i eget tun og dobbel garasje m/ el-bil lader.

Boligen har en gjennomgående god standard - her kan man flytte rett inn uten behov for oppussing!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 116 m²

BRA totalt: 269 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 55 m² Bad:4,7m²

Gang: 3,2m²

Gang/Entre: 7,3m²

Soverom:6,2m²

Kjøkken/stue:22,8m²

Bod:1,46m²

Trapperom: 2,5m²

1. etasje

BRA-i: 118 m² Entre: 15 m²

Bad: 10 m²

Vaskerom: 6 m²

WC: 2m²

Stue:44,8m²

Gang og trappehus:9,2m²

Kjøkken: 9,5m²

soverom 1: 8,3m²

soverom 2: 10,2m²

BRA-e: 14 m² Ekstern bod: 14m²

2. etasje

BRA-i: 35 m² Bad: 3,6m²

Soverom 5: 5,8m²

Soverom3: 5,8m²

Soverom 4:12,7m²

Gang: 5m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje: 47m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1194 m²

Tomtebeskrivelse

Herlig tomt som er relativt flat, perfekt for barnefamilien. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Hagevegen 106 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Haukeland.

Nærområdet er etablert og byr på fin natur, lite støy, og fantastiske turmuligheter. Her er det kort avstand til skole, barnehage, butikk og offentlig transport.

Bare noen få minutters kjøretur unna ligger Lone, med dagligvarebutikk, barnehager, Lone skule og idrettsanlegg. Ukeshandelen kan enkelt gjøres på Coop Extra Lone eller Spar Lone. Ønsker du et bredere servicetilbud, er det ca. 10 minutter til Øyrane Torg i Indre Arna, med apotek, vinmonopol, butikker, spisesteder og mer. Her finner du også togstasjonen i Arna og Arna bussterminal. Dette er et kollektivt knutepunkt med hyppige togavganger til Bergen sentrum og busslinje til Åsane.

I motsatt retning ligger Nesttun med sitt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige tilbud - ca. 15 minutter unna med bil. Her finner du alt du trenger i hverdagen, fra dagligvare og apotek til kafeer, spesialbutikker, treningssenter og servicetjenester.

For den turglade er det massevis av gode turmuligheter i nærområdet. Enkel fottur langs Skåldalselva, eller rundtur fra Moldalia til Skåldalsnipa og Raudtjørn kan trekkes frem som fine og varierte turer. Her er også optimum treningssenter samt Espeland idrettsplass, begge innen 5 minutter med bil fra boligen.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Neshaugene barnehage
- Unneland barnehage
- Arnatveit barnehage

- Lone skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Slåtthaug videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Borg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong.

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av takstoler/sperr, taket er tekket med takstein.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Høy luftfuktighet på bad i kjeller, påvist noe sopp bak dusjkabinett.

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

Trekket ny strømpe i avløpsrøret. Dette ble utført i 2020.

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

Er observert mus på utsiden av huset. Har laget avtale med Bergen skadedyrkontroll hvor de har sittet ut feller. Har fanget noen mus. Denne avtalen er gjeldende ut mars 2026 og betalt av eier.

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

Er observert skjeggkre i bolig. Er plassert ut limfeller. Er bestilt behandling av Bergen skadedyrkontoll. Denne ble utført i uke 12.

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

Ny kurs til kjøkkenet. 2019. Spotter i tak, stue, gang og kjøkken. 2019 Elbillader og sikringskap i garasjen 2019. Varmefolie i kjeller 2020. bilder ligger i boligmappa.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

ja. Montert av fag elektrikeren i 2019.

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

Selger har laget takoverbygg og terrasse. Fagbrev som tømmer.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Utleie. Ca 60m². Egen inngang, og trapp inv i hus.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent søknad til varig opphold.

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

Kjeller, tidligere bod. Bruks endret til varig opphold.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Kjeller, tidligere bod. Bruks endret til varig opphold.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

Entre: 15 m²

Bad: 10 m²

Vaskerom: 6 m²

WC: 2m²

Stue:44,8m²

Gang og trappehus:9,2m²

Kjøkken: 9,5m²

soverom 1: 8,3m²

soverom 2: 10,2m²

2. etasje:

Bad: 3,6m²

Soverom 5: 5,8m²

Soverom3: 5,8m²

Soverom 4:12,7m²

Gang: 5m²

Kjeller:

Bad:4,7m²

Gang: 3,2m²

Gang/Entre: 7,3m²

Soverom:6,2m²

Kjøkken/stue:22,8m²

Bod:1,46m²

Trapperom: 2,5m²

Innvendige overflater:

Gulv: Gang, bad, vaskerom og WC har flis, resterende rom har parkettgulv

Vegger: Bad,WC og vaskerom har flis, resterende har malte slette overflater

Tak: Malte slette overflater.

Dobbel garasje.

Utvendig bod.

Standard

Boligen inneholder:

1. etasje:

Entre: 15 m²

Bad: 10 m²

Vaskerom: 6 m²

WC: 2m²

Stue:44,8m²

Gang og trappehus:9,2m²

Kjøkken: 9,5m²

soverom 1: 8,3m²

soverom 2: 10,2m²

2. etasje:

Bad: 3,6m²

Soverom 5: 5,8m²

Soverom3: 5,8m²

Soverom 4:12,7m²

Gang: 5m²

Kjeller:

Bad:4,7m²

Gang: 3,2m²

Gang/Entre: 7,3m²

Soverom:6,2m²

Kjøkken/stue:22,8m²

Bod:1,46m²

Trapperom: 2,5m²

Ved inngangspartiet er det terrasse på 14m².

På fremsiden av boligen er det terrasse på 65m². Takoverbygg på deler av terrassen

Bad underetasje:

Badet inneholder:

Dusjkabinett, vaskemaskin, skap, tørketrommel, vegghengt toalett, vask med blandebatteri, speil og lys over speil.

Mekanisk avtrekk

Malte, slette overflater. Flis bak vegghengt toalett

Fliser på gulv

Bad 1. etasje:

Badet inneholder:

Fliser på vegg.

Vegg mot stue og tak er slett og malt.

Vask med skap og blandebatteri, skap med speil, dusjkabinett og vindu

Helfliset gulv med sokkelflis på vegg mot stue

Vaskerom 1. etasje:

Helfliset vaskerom med taklist inneholder:

Vaskemaskin, tørketrommel, vindu, ytterdør vask og skap

Helfliset gulv

Bad 2. etasje:

Badet inneholder:

Baderomsplater på vegg med taklist. Malt og slett tak.

Vask med skap og blandebatteri, speil, skap, takvindu, dusjkabinett og vegghengt toalett

Helfliset gulv med sokkelflis

Kjøkken underetasje:

Ikea kjøkken fra 2020 inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter

Oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter.

Komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring under oppvaskemaskin.

Integrert platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin, ventilator og kjøleskap

Vask med blandebatteri

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012. Hjemmelshaver informerer om at det ble montert nytt rør-i-rør system i boligen i 2012.

Varmtvannsbereder er fra 2018

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Varmepumpe i stue fra 2017.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå. Drenering som ikke er utbedret har passert forventet levetid.

Terrengforhold:

TG2 satt på grunnlag av noe feil helning.

Yttervegger:

Anbefaler godt vedlikehold av kledning og utsatte steder og utbedring av lufting. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

Vinduer og ytterdører:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer. Noen vinduer nærmer seg sin forventede levetid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Det er påvist noe mose på tak. Anbefaler vedlikehold av taket. Det er ikke montert snøfangere på begge sider av taket. Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av snøfanger og påvist mose.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det er påvist avvik i dampsperre i knevegg. Fuktskjolder er påvist, men etter fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier. TG2 er vurdert på grunnlag av avvik i dampsperre og fuktskjolder.

Bad underetasje Overflate gulv:

Det er begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett. Det er påvist svertesopp på elastiske fuger og overflater. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bad 1.etasje Overflate gulv

Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst. Hjemmelshaver informerer om at dusjkabinett må jekkes opp for å få tilkomst til sluk. Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Tilleggssluk har ikke vannlås. Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av alder, vannlås i sluk og begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.

Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling:

Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Vaskerom 1.etasje Overflate gulv:

Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utilstrekkelig fall på gulv/overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er påvist at vannlås mangler i sluk. Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bad 2.etasje Overflate vegger og himling:

Med bakgrunn i alder på overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bad 2.etasje Overflate gulv:

På befaringsdagen ble det påvist utilstrekkelig fall. Sprekker i elastiske fuger på gulv. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på overflater. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og fall på /gulvoverflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede

levetid. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje:

Fuging er delvis sprukket bak benkeplate. Mangler sokkel ved oppvaskmaskin.

Foringer mangler. For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje:

Det er påvist svelling i benkeplate. For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal

utbedring/utskiftning. TG2 vurderes på grunnlag av påvist svelling i benkeplate.

Underetasje Veggenes og himlingens overflater:

I ventil på soverom er det påvist isolasjon som begrenser ventilasjonen. Påvist svertesopp på overflater bak sofa og på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

Underetasje Gulvets overflate:

Det er påvist svertesopp på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon:

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. TG2 er vurdert på grunnlag av for dårlig luftsirkulasjon i forhold til bruksbelastning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

På toalettrommet i 1.etasje er det ikke sluk eller annen form for lekkasjesikring.

Vegghengt toalett skal være utstyrt med drensåpning som ledes til sluk eller annen form for lekkasjesikring. Drensåpningen skal varsle om lekkasje og ledes til sluk for å unngå ytterligere skader. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert. Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Varmtvannsbereder:

Hjemmelshaver informerer om at sluk i bod i underetasje er tett og lekkasjesikring for VVB er derfor ikke tilstedet. Det må påregnes utbedring av lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Varmesentraler:

Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet mangel av dokumentasjon på service de siste to

årene

Ventilasjon:

Ventil i underetasje er lukket igjen med isolasjon. Underetasjen bærer preg på dårlig ventilasjon, høy luftfuktighet og stillestående luft. Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Forhold som har fått TG3:

Bad underetasje Overflate vegger og himling:

Det er påvist:

Hull etter skrue/plugg. Sprekker i overgang vegg/tak. Svertesopp i vindu og bak dusjkabinett. Flekker i fuger på bad. Ikke tilstrekkelig ventilasjon med dagens bruk. Malingsavskalling på list rundt dør mot gulv. Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett. Det er påvist omfattende skader og svertesopp på overflatene bak dusjkabinett. Utbedring/oppgradering av badet må påregnes.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er ikke påvist membran/mansjett i rørgjennomføring under vask. Det er påvist svertesopp bak dusjkabinett. Det er påvist mangelfull ventilasjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Frende.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vaskerom, hall og WC. Peis i stuen.

Varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

Kommunale avgifter

Kr 24 813

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 798 049

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 192 195

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 184 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:

4601/294/184:

29.12.1969 - Dokumentnr: 509943 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:294 Bnr:142

01.01.2020 - Dokumentnr: 431118 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:294 Bnr:184

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for nybygg bolig datert 21.01.1971. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. .

Det foreligger ferdigattest for terrasse, tak overbygg, tilbygg og fasadeendring datert 04.09.2023.

Det foreligger godkjent søknad og tegninger om bruksendring av kjeller og tilbygg. Det foreligger ikke ferdigattest.

Søknad vi ny kjellerplan med soverom, kjellerstue, bad, gang, bod og trapp opp til 1 etasje. Kjellerplanet er godkjent som oppholdsrom som varig opphold, men ikke som ny boenhet.

Det foreligger søknad garasje. Det foreligger ikke ferdigattest, men info fra kommunen om at saken er oversendt kart og oppmåling for etterregistrering.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Følgebrev for fasadeendring og bruksendring (ikke datert).
- Oversiktskart, utparsellering, datert 04.11.1967.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg våningshus datert 05.08.1969.
- Uttalelse fra helserådet datert 29.08.1969.
- Byggetillatelse på vilkår, for enebolig, datert 01.12.1969.
- Tegninger stemplet med godkjenning 01.12.1969.

- Igangsettingstillatelse datert 07.01.1970.
- Tegninger datert 21.04.2009.
- Basiskart datert 26.08.2011.
- Søknad om tiltak tilbygg; nytt inngangsparti, gang/bad, wc/ bod, vaskerom, datert 30.04.2012.
- Tillatelse til tiltak, tilbygg bolig, datert 10.05.2012.
- Plantegning datert 07.12.2022.
- Tegninger snitt datert 07.12.2022.
- Tegning snitt datert 08.12.2022.
- Plantegning datert 08.12.2022.
- Tegninger fasade datert 08.12.2022.
- Basiskart datert 05.06.2023.
- Søknad om tillatelse; endring og tilbygg datert 22.06.2023.
- Redgjørelse for tiltak datert 22.06.2023.
- Tillatelse til tilbygg på enebolig, terrasse, tak overbygg og tilbygg. Totalt 42m2 BRA nytt, samt fasadeendringer. Datert 06.07.2023.
- Søknad om ferdigattest for tilbygg, fasade og terrasse datert 01.09.2023.
- Tegning snitt datert 20.08.2024.
- Situasjonsplan datert 20.08.2024.
- Tegninger fasade datert 20.08.2024.
- Tegninger snitt datert 20.08.2024.
- Plantegninger datert 20.08.2024.
- Gjennomføringsplan datert 09.09.2024.
- Søknad om tillatelse; bruksendring og fasadeendring datert 09.09.2024.
- Tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i underetasje, 60,6m2 BRA endret. Ingen ny boenhet. Innbygging av overbygget inngangsparti til soverom, 7,7m2 BRA. Datert 19.09.2024.

Byggeår er hentet fra eierskifterapporten.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 20030000

Plannavn: ARNA. GNR 293 BNR 15, DYRHAUGEN

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1954, gjelder Hagevegen 67-98.

Planid: 3000000

Plannavn: ARNA. GNR 293 BNR 15, 37, 44, 56, 57 OG 59, DYRHAUGEN

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1973, gjelder tomt med bnr 37 og 102, like ved Nygardsvika.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 293/14

Bygningsnr: 20730722-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 18.08.2009

Saksnr: 200910989

- Gjelder Hagevegen 56.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 449 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 452 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 850

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

03.04.2025











Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.























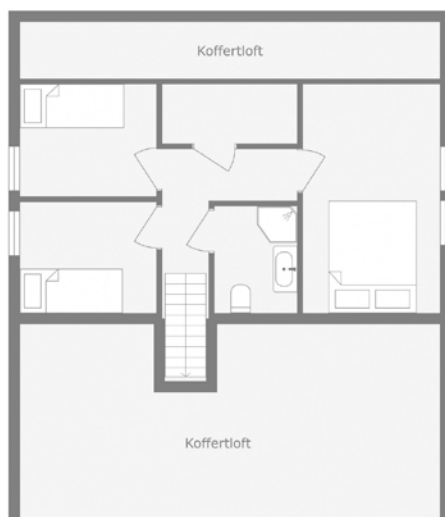












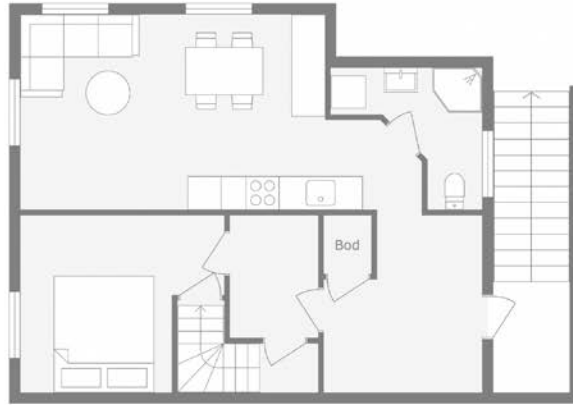
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.











Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Vedlegg

Enebolig
Hagevegen 106
5268 Haukeland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
24	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 26/03/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:294, Bnr: 184
Hjemmelshaver:	Per-Fredrik Lentføhr
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 194 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.12.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Per-Fredrik Lentføhr
Tilstede under befaringen:	Per-Fredrik Lentføhr
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av takstoler/sperr, taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig med utleieleilighet i kjeller

Oppvarming: Varmekabler på badet, vaskerom, hall og WC. Peis i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Gang, bad, vaskerom og WC har flis, resterende rom har parkettgulv

Vegger: Bad, WC og vaskerom har flis, resterende har malte slette overflater

Tak: Malte slette overflater.

Etasjeskille:

1.etasje: små/normale skjevheter.

2.etasje: små/normale skjevheter.

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC Inneholder:

Speil på vegg, vegghengt toalett og servantskap med blandebatteri.

Slette, malte overflater på vegg og himling.

Fliser på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		55			51	4
1.etasje	118				118	
Loft	35				35	
Ekstern bod		14				14
SUM BYGNING	153	69			204	18
SUM BRA	222					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		47				47
SUM BYGNING		47				47
SUM BRA	47					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Kjeller:

Bad:4,7

Gang: 3,2

Gang/Entre: 7,3

Soverom:6,2

Kjøkken/stue:22,8

Bod:1,46

Trapperom: 2,5

Tot: 55

1.etasje:

Entre: 15 m²

Bad: 10 m²

Vaskerom: 6 m²

WC: 2m²

Stue:44,8

Gang og trappehus:9,2

Kjøkken: 9,5

soverom 1: 8,3m²

soverom 2: 10,2m²

Tot: 118kvm

2.etasje:

Bad: 3,6

Soverom 5: 5,8

Soverom3: 5,8

Soverom 4:12,7

Gang: 5

Tot:35m

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod: 14m²

Garasje: 47m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt ringmur. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av takstoler, taket er tekket med takstein. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Ekstern bod er utført med terrassebord/lekter på heller. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Vedlikehold og utbedring må påregnes. Synlig fukt i konstruksjonen. Boden er ikke videre kontrollert/undersøkt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

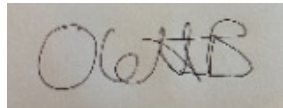
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

26/03/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

Merknader: Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuksikring/drenering er delvis fra byggeår og noe fra 2012 informerer hjemmelshaver om. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå. Drenering som ikke er utbedret har passert forventet levetid.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Krypkjeller uten tilkomst

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt boligen er varierende.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader: Det er påvist flatt terreng og noe feil helning.

TG2 satt på grunnlag av noe feil helning.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Bindingsverk med kledning.

Merknader: Det er påvist:

Malingsavskalling flere steder og rundt vinduer.
Grønske flere steder på kledning.
Vindtettingsduk er ikke tilstrekkelig festet og tetter for lufting av kledning noen steder.

Anbefaler godt vedlikehold av kledning og utsatte steder og utbedring av lufting.

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

To-lags isolerglass i tre fra 2005 og 2010.

Hjemmelshaver informerer om at PWC vinduer er fra 2017.

Terrassedør med to-lags isolerglass fra 2020.

Hjemmelshaver informerer om at ytterdør er fra 2018

Merknader: Mangler vannbord i lysgrav på vindu i underetasje

Det er påvist mangel av vedlikehold på flere vinduer.

Små tregheter i lukkemekanisme på noen vinduer

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer. Noen vinduer nærmer seg sin forventede levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer og takstoler.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er benyttet duk, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknader: Det er påvist noe mose på tak. Anbefaler vedlikehold av taket.

Det er ikke montert snøfangere på begge sider av taket.

Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av snøfanger og påvist mose.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredet loft med A-takstoler som er delvis tilgjengelig i knevegg.

Merknader: Det er påvist avvik i dampsperre i knevegg.

Fuktskjolder er påvist, men etter fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier.

TG2 er vurdert på grunnlag av avvik i dampsperre og fuktskjolder.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 14m².

På fremsiden av boligen er det terrasse på 65m². Takoverbygg på deler av terrassen

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Terrasse utenfor uthus på 11kvm. Rekkverkshøyde mål til ca 93cm som er under dagens krav.

På befaringsdagen ble det påvist at takoverbygg var utett. Hjemmelshaver informerer om at dette er nå tettet.

Merknader:

7. Våtrom

©mstr.no

7.1 Bad underetasje**TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Dusjkabinett, vaskemaskin, skap, tørketrommel, vegghengt toalett, vask med blandebatteri, speil og lys over speil.

Mekanisk avtrekk

Malte, slette overflater. Flis bak vegghengt toalett

Merknader: Det er påvist:

Hull etter skrue/plugg.

Sprekker i overgang vegg/tak.

Svertesopp i vindu og bak dusjkabinett.

Flekker i fuger på bad.

Ikke tilstrekkelig ventilasjon med dagens bruk.

Malingsavskalling på list rundt dør mot gulv.

Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.

Det er påvist omfattende skader og svertesopp på overflatene bak dusjkabinett. Utbedring/oppgradering av badet må påregnes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med sokkelflis

Merknader: Det er begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett

Det er påvist svertesopp på elastiske fuger og overflater.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring og membran

Det er ikke boret hull da våtsone er i hjørnet med yttervegger. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ikke påvist membran/mansjett i rørgjennomføring under vask

Det er påvist svertesopp bak dusjkabinett

Det er påvist mangelfull ventilasjon

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.

7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Fliser på vegg.

Vegg mot stue og tak er slett og malt.

Vask med skap og blandebatteri, skap med speil, dusjkabinett og vindu

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helfliset gulv med sokkelflis på vegg mot stue

Merknader: Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst. Hjemmelshaver informerer om at dusjkabinett må jekkes opp for å få tilkomst til sluk.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Plastsluk med klemring og membran.

Det er ikke boret hull da våtsone er i hjørnet mot yttervegg og vaskerom. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Tilleggssluk har ikke vannlås

Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett

Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av alder, vannlås i sluk og begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.

7.3 Vaskerom 1.etasje

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset vaskerom med taklist inneholder:

Vaskemaskin, tørketrommel, vindu, ytterdør vask og skap

Merknader: Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv

Merknader: Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utilstrekkelig fall på gulv/overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og påvist membran. Hjemmelshaver informerer om at tettesjikt/membran er fra 2012.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Det er påvist at vannlås mangler i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

7.4 Bad 2.etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Baderomsplater på vegg med taklist. Malt og slett tak.

Vask med skap og blandebatteri, speil, skap, takvindu, dusjkabinett og vegghengt toalett

Merknader: Med bakgrunn i alder på overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helfliset gulv med sokkelflis

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist utilstrekkelig fall

Sprekker i elastiske fuger på gulv

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og fall på /gulvoverflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring

Det ble gjennomført hulltaking fra gang på loftet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje

TG 2 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken fra 2020 inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter

Oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap

Merknader: Fuging er delvis sprukket bak benkeplate

Mangler sokkel ved oppvaskmaskin.

Foringer mangler

For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.

8.2 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter.

Komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring under oppvaskemaskin.

Integrert platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin, ventilator og kjøleskap

Vask med blandebatteri

Merknader: Det er påvist svelling i benkeplate

For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 vurderes på grunnlag av påvist svelling i benkeplate.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fukt skjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger og himling i underetasje

Merknader: I ventil på soverom er det påvist isolasjon som begrenser ventilasjonen.

Påvist svertesopp på overflater bak sofa og på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er fliser på bad og 1-stavs laminat på gulv i underetasje

Merknader: Det er påvist svertesopp på bad

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Naturlig ventilasjon i underetasje.

Det ble gjennomført hulltaking bak sofa i underetasjen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
 Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6,2%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Merknader: Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.

TG2 er vurdert på grunnlag av for dårlig luftsirkulasjon i forhold til bruksbelastning.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hjemmelshaver informerer om at det ble montert nytt rør-i-rør system i boligen i 2012.

Merknader: Det mangler spalte og inspeksjonsmulighet på vegghengt toalett i underetasje og WC

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

190L VVB i underetasje fra 2018

Merknader: Hjemmelshaver informerer om at sluk i bod i underetasje er tett og lekkasjesikring for VVB er derfor ikke tilstedet.

Det må påregnes utbedring av lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Varmepumpe i stue fra 2017.

Merknader: Hjemmelshaver informerer om at det har vært service på denne to ganger siden montering.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Naturlig ventilasjon i boligen. Elektrisk vifte på kjøkken og bad

Merknader: Ventil i underetasje er lukket igjen med isolasjon.

Underetasjen bærer preg på dårlig ventilasjon, høy luftfuktighet og stillestående luft

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent alder

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapene har automatsikringer.

Underetasje har egen måler.

Merknader: På grunnlag av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring og at det er en eldre bolig anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Rekkverkshøyde og returjelender er 90 cm. Det mangler håndlist i innvendig trapp.

Hjemmelshaver har fremlagt tegninger fra arkitekt. Dagens romløsning på loft avviker fra disse.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklærings skjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå. Drenering som ikke er utbedret har passert forventet levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 satt på grunnlag av noe feil helning.
2.1	Yttervegger
	Anbefaler godt vedlikehold av kledning og utsatte steder og utbedring av lufting. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det må påregnes vedlikehold av vinduer. Noen vinduer nærmer seg sin forventede levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er påvist noe mose på tak. anbefaler vedlikehold av taket. Det er ikke montert snøfangere på begge sider av taket. Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av snøfanger og påvist mose.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er påvist avvik i dampsperre i knevegg. Fuktskjolder er påvist, men etter fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier. TG2 er vurdert på grunnlag av avvik i dampsperre og fuktskjolder.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Det er begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett Det er påvist svertesopp på elastiske fuger og overflater For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst. Hjemmelshaver informerer om at dusjkabinett må jekkes opp for å få tilkomst til sluk. Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilleggssluk har ikke vannlås Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av alder, vannlås i sluk og begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.
7.3.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
7.3.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv

	<p>Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utilstrekkelig fall på gulv/overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p>
7.3.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er påvist at vannlås mangler i sluk.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p>
7.4.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	<p>Med bakgrunn i alder på overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p>
7.4.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	<p>På befaringsdagen ble det påvist utilstrekkelig fall</p> <p>Sprekker i elastiske fuger på gulv</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på overflater.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og fall på /gulvoverflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p>
7.4.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p>
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	<p>Fuging er delvis sprukket bak benkeplate</p> <p>Mangler sokkel ved oppvaskmaskin.</p> <p>Foringer mangler</p> <p>For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.</p>
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	<p>Det er påvist svelling i benkeplate</p> <p>For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.</p> <p>TG2 vurderes på grunnlag av påvist svelling i benkeplate.</p>
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater
	<p>I ventil på soverom er det påvist isolasjon som begrenser ventilasjonen.</p> <p>Påvist svertesopp på overflater bak sofa og på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	<p>Det er påvist svertesopp på bad</p> <p>Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.</p>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

	<p>Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.</p> <p>Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.</p> <p>TG2 er vurdert på grunnlag av for dårlig luftsirkulasjon i forhold til bruksbelastning.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>På toalettrommet i 1.etasje er det ikke sluk eller annen form for lekkasjesikring. Vegghengt toalett skal være utstyrt med dreinsåpning som ledes til sluk eller annen form for lekkasjesikring. Dreinsåpningen skal varsle om lekkasje og ledes til sluk for å unngå ytterligere skader.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.</p> <p>Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.</p> <p>Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Hjemmelshaver informerer om at sluk i bod i underetasje er tett og lekkasjesikring for VVB er derfor ikke tilstedet.</p> <p>Det må påregnes utbedring av lekkasjesikring av varmtvannsbereder.</p>
10.4	Varmesentraler
	Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet mangel av dokumentasjon på service de siste to årene
10.5	Ventilasjon
	<p>Ventil i underetasje er lukket igjen med isolasjon.</p> <p>Underetasjen bærer preg på dårlig ventilasjon, høy luftfuktighet og stillestående luft</p> <p>Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.</p> <p>Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	<p>Det er påvist:</p> <p>Hull etter skrue/plugg. Sprekker i overgang vegg/tak. Svertesopp i vindu og bak dusjkabinett. Flekker i fuger på bad. Ikke tilstrekkelig ventilasjon med dagens bruk. Malingsavskalling på list rundt dør mot gulv. Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.</p> <p>Det er påvist omfattende skader og svertesopp på overflatene bak dusjkabinett. Utbedring/oppgradering av badet må påregnes.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er ikke påvist membran/mansjett i rørgjennomføring under vask</p> <p>Det er påvist svertesopp bak dusjkabinett</p> <p>Det er påvist mangelfull ventilasjon</p> <p>Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.</p> <p>Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

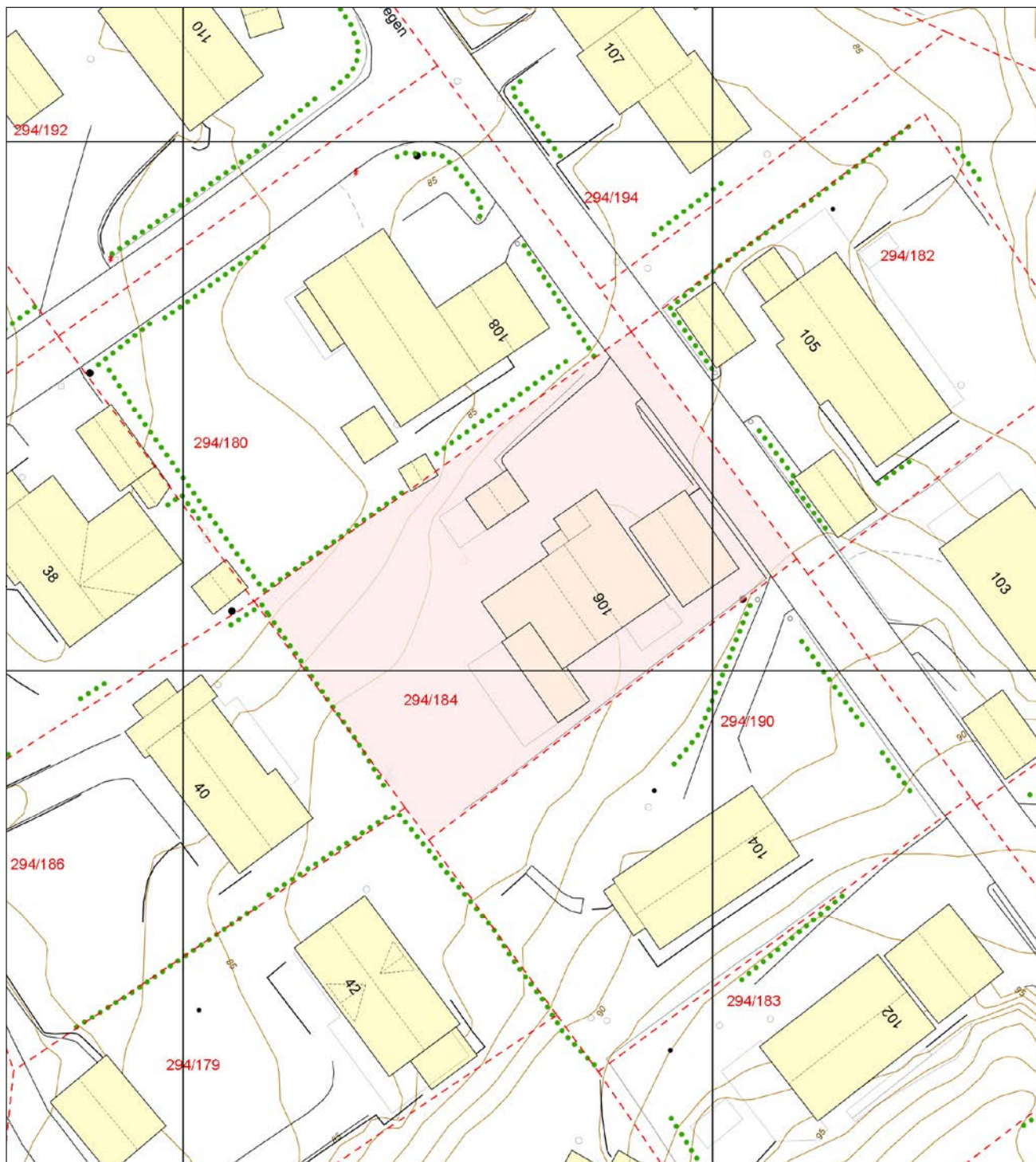


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 294/184/0/0
Adresse: Hagevegen 106, 5268 HAUKELAND



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501240253	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per-Fredrik Lentføhr	Eileen Borge Minde Lentføhr
Gateadresse	
Hagevegen 106	
Poststed	Postnr
HAUKELAND	5268
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501240253

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Høy luftfuktighet på bad i kjeller, påvist noe sopp bak dusjkabinett.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Trekket ny strøpme i avløpsrøret. Dette ble utført i 2020.

Arbeid utført av

Olimb AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Februar 2025: Er observert mus på utsiden av huset. Leieboer informer om noe skapelyder i bjelkelaget. Er påvist et hull i ventil i krypkjelleren. Bergen skadedyrkontroll har vært på befaring. Montert kamera og feller inni krypkjelleren. Ingen aktivitet påvist inne i krypkjelleren, kun på utsiden. Har laget avtale med Bergen skadedyrkontroll hvor de har plassert ut 3 feller. Er kun fanget mus på utsiden av huset. Denne avtalen er gjeldende ut mars 2026 og betalt av eier.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Er observert skjeggkre i bolig. Er plassert ut limfeller. Er bestilt behandling av Bergen skadedyrkontroll. Denne ble utført i uke 12.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs til kjøkkenet. 2019. Spotter i tak, stue, gang og kjøkken. 2019 Elbillader og sikringskap i garasjen 2019. Varmefolie i kjeller 2020. bilder ligger i boligmappe.

Arbeid utført av

Fag elektriker AS

Filer

[1Sluttkontr._Samsvarserkl._\(Sluttkontroll\).pdf](#)

[1Sluttkontr._Samsvarserkl..pdf](#)

[1Sluttkontroll_samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

ja. Montert av fag elektriker i 2019

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selger har laget takoverbygg og terrasse. Fagbrev som tømrer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Utleie. Ca 60m2. Egen inngang, og trapp inv i hus.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent søknad til varig opphold.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller, tidligere bod. Bruks endret til varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller, tidligere bod. Bruks endret til varig opphold.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Dokumenter

[Per-Fredrik Lentføhr.pdf](#)

Document reference: 1501240253

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Fredrik Lentføhr	3f7747e079e75b3b246309 05ce42d78af4782df0	02.04.2025 12:55:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eileen Lentføhr	6c4fd5ff4cfdb1d4e4826264 bd73bff24793892a	02.04.2025 13:03:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240253

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

Nabolagsprofil

Hagevegen 106 - Nabolaget Haukeland-Lone - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Haukeland Linje 29, 94, 741, 934	7 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	11 min 8.5 km
Bergen Flesland	24 min
Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 18.4 km

Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 270 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	15 min 10.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 408 elever, 34 klasser	15 min 10.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	16 min 11.5 km
Arna videregående skole 200 elever	15 min 10 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	15 min 10.3 km

«Flotte turområder. Etablert område.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

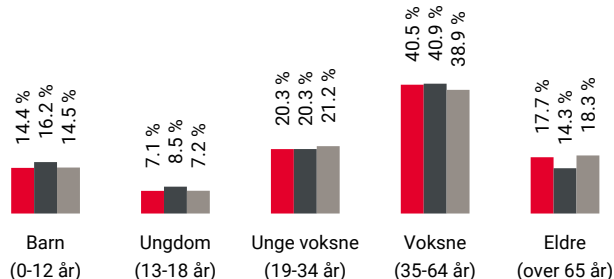
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukeland-Lone	899	389
Espeland	3 058	1 301
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Unneland barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 2.8 km
Neshaugane barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 3.6 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Coop Extra Lone PostNord	26 min 1.9 km
Spar Lone Post i butikk	27 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Lone skole	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.1 km
⚽ Lonehallen volleyballhall	4 min 🚗
Aktivitetshall	2.1 km
🚴 Optimum	5 min 🚗
🚴 Arna Treningssenter	8 min 🚗

Boligmasse

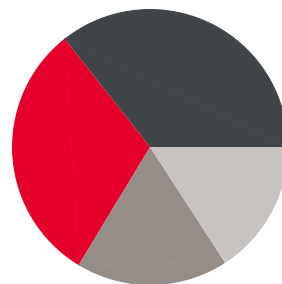


- 73% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

📍 Øyrane Torg	11 min 🚗
📍 Apotek 1 Arna	10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

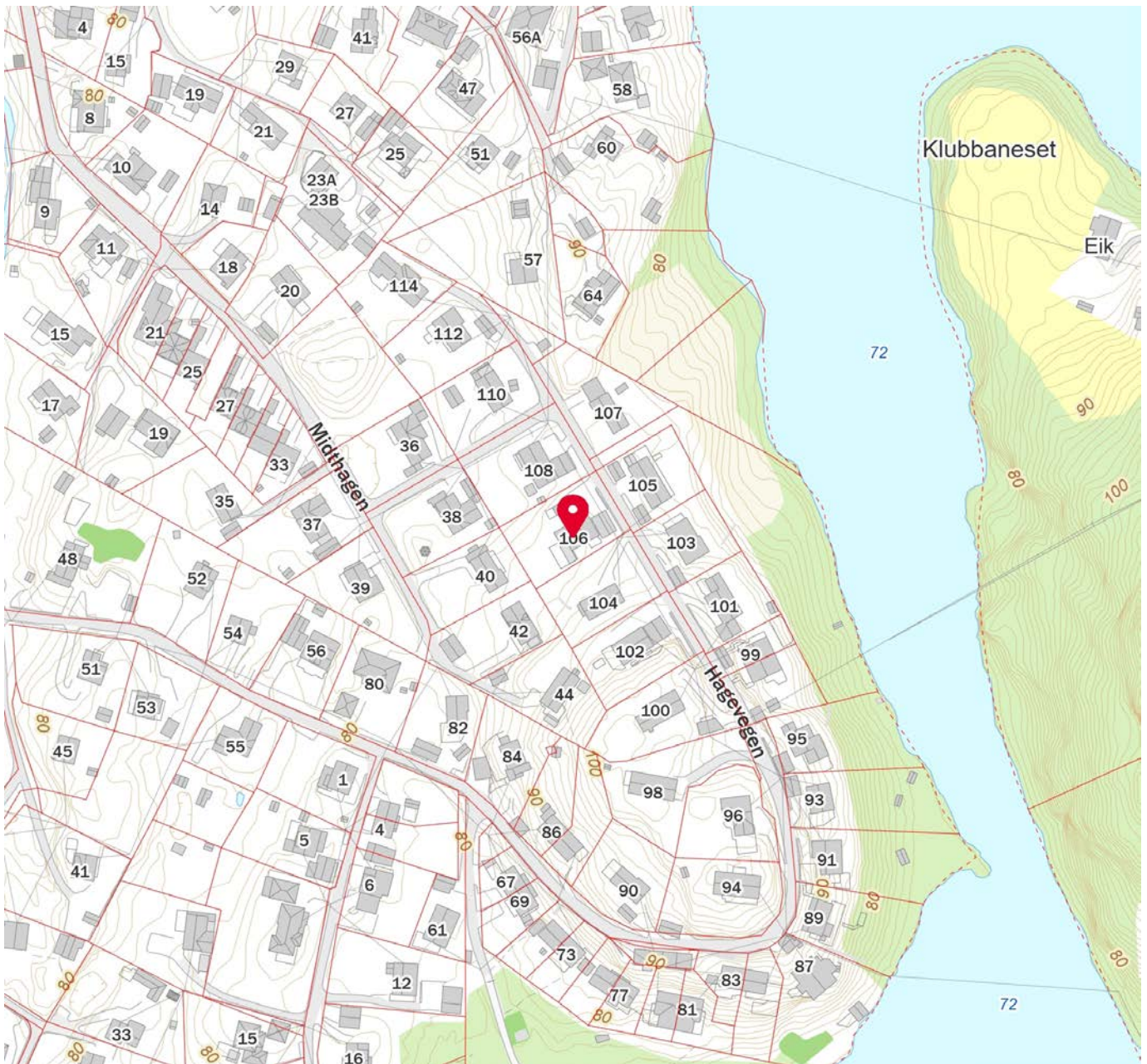


0% 43%

- Haukeland-Lone
- Espeland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hagevegen 106
5268 HAUKELANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang OlsenTelefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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