



aktiv.

Kvernabekkevegen 63, 5243 FANA

**Lækker og nyoppusset halvpart av
tomannsbolig | Mulighet for hybel/
utleiedel i u.etg.**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669

E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Felleskostn.: Kr 300,-
Selger: Krug Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 121/121 kvm
Tomtstr.: 1196 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 24
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503250195

Lækker og nyoppusset halvpart av tomannsbolig | Mulighet for hybel/ utleiedel i u.etg.

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Kvernabekkvegen 63! En strøken og nyoppusset halvpart av tomannsbolig med moderne og stilrene kvaliteter, flott utsikt og solrike utearealer. Boligen har gjennomførte kvaliteter på innredning og utstyr - klar for innflytting!

Kort om eiendommen:

- Stilrent kjøkken med integr. hvitevarer
- 2 moderne bad
- Nytt tak
- Mulighet for hybel/utleiedel i u.etg
- Fast biloppstillingsplass med opplegg for trekkør til elbillader
- Gangavstand til skole og barnehage
- Kort vei til populære turløyper på Stendafjellet og Stendavatnet
- Ca. 10 min med bil til Lagunen Storsenter
- Kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland
- Ca. 20 min med bil til Bergen sentrum

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Gang, soverom 3, bad og stue.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, bad/vaskerom, hovedsoverom, soverom 2, stue/kjøkken/gang og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1196 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grus, asfalt og grøntarealer.

Opplyst størrelse for tomteareal gjelder for hele eiendommen. Tomtens areal er fordelt på byggets 2 seksjoner. Se vedlagt kart i salgsoppgaven for oversikt over hvilke areal

denne seksjonen har bruksrett til. Bruksretten er vedtektsfestet.

Det gjøres oppmerksom på at deler av sameiets tomt er under fradeling. Estimert ferdigstilling av tomteddeling er juli 2025. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen har en høytliggende og tilbaketrukket plassering i et populært og etablert område, omgitt av vakker natur. Den flotte utsikten kombinert med de solrike uteplassene gir en følelse av ro, samtidig som du bor med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Her bor du i gangavstand til både Kirkevoll barne- og ungdomsskole samt Kvernabekken barnehage, et stort pluss for småbarnsfamilier. Dagligvarebutikken Bunnpris Fana, som også har søndagsåpent og post i butikk, ligger kun en fem minutters gåtur unna. I tillegg er Kiwi i Krokeideveien kun noen få minutters kjøretur unna. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Lagunen Storsenter kun rundt 10 minutters kjøring unna. Her finner du alt fra klesbutikker, apotek og vinmonopol til kino, treningssentre, kaféer og et variert restauranttilbud.

Lagunen fungerer også som et viktig kollektivknutepunkt, med både buss- og bybaneforbindelser til store deler av Bergen. Nærmeste bussholdeplass er Titlestad, som ligger omtrent fem minutters gange fra boligen, med hyppige avganger via linje 60 til blant annet Lagunen.

Området byr på flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Du har gangavstand til både Stendavatnet og Stendafjellet, som begge tilbyr fine turstier og utsiktspunkter. Fanarangen golfbane ligger også i nærområdet for den golfinteresserte, og barn og unge har gode fritidstilbud ved Bjarghallen. For deg som foretrekker å trene innendørs, er både SATS Lagunen og Sporty Bergen lett tilgjengelig med bil.

Det er kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland, og med bil tar det omtrent 20 minutter til Bergen sentrum.

Dette er med andre ord en bolig som kombinerer naturskjønne omgivelser og fredelig beliggenhet med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Enten det gjelder barnehage og skole, dagligvarehandel, shopping, kollektivtransport eller fritidsaktiviteter. Med flotte turområder rett utenfor døren og kort vei til både sentrum og store arbeidsplasser, er dette et hjem som passer perfekt for både familier og deg som ønsker en praktisk og harmonisk hverdag i vakre omgivelser.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Kirkevoll skole (1-10 kl.)
- Stend vidaregåande skule
- Krokeide vidaregåande skole

Barnehager:

- Kvernabekken barnehage (1-5 år)
- Fana barnehage (1-5 år)
- Råtun barnehage (0-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Fra busstoppet Kvernabekkevegen kan man ta linje 60 som tar deg blant annet til Lagunen terminal og andre nærliggende stopp. På Lagunen kan man også ta buss og bybane med hyppige avganger i de fleste retninger.

Bygningssakkyndig

Jarleif Amundsen

Byggemåte

Boligen ble overtatt av eier i 2024. Siden overtakelse er det gjort en rekke oppgraderinger på leiligheten og boligen. Kledning på flere vegger er bygget, byttet alt røropplegg, byttet avløpsledninger komplett inni boligen og ut til septiktank. Alt elektrisk i huset er nytt, nye kjøkken med nye hvitevarer, og nye bad, nye overflater. Bjelkelag mellom etasjer er byttet og forsterket, også nyisolert. Terrasse er revet og gjenoppbygget. Alle vinduer er byttet i perioden 2020- 2025. Leiligheten har ikke vært bebodd siden oppgradering og fremstår derav uten bruksslitasje. På kledning er den grunnet og malt 1 strøk. Eier har valgt å ikke ta 2. strøk da det er mulig nye eiere ønsker å bytte farge på huset.

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning.

Vinduer i pvc eller treverk med isolerglass fra perioden 2020-2025. Alle dører ny i 2025.

Saltak fra byggeår som er tekket med takpanner av eldre dato.

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0.

Antall måneder: 6.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Renovert alle badene med nytt rør-i-rør system, nye avløp helt ut av huset samt ny vannledning. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av: Voidak VVS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Membran, sluk osv. etter dagens regler.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksendring av kjeller og etablering av nytt bad. Ferdigattest fra Bergen kommune.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, det var tidligere tegn på fukt ved bunn av trappen ned til kjeller. Dette ble utbedret under renovering av huset. Drenert på innsiden ettersom det er fjell i blindkjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt tak over den ene delen og nye altaner og terrasser på hele bygget.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avrettet alle gulv i hele huset.

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: Byttet ut hele det elektriske anlegget i huset. Ny jordning og lagt klart trekkerør til El-billader. Papirer på alt arbeid.

Arbeid utført av: Mull Elektro.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Klargjort trekkerør for lading til EL-bil.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet taket over snr. 2.

Arbeid utført av: MM Bygg og Renovering AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulighet for hybel/utleiedel i u.etg. Det er lagt opp eget sikringsskap med minusmåler og egen VVB dersom ny eier ønsker å leie ut. Alt ligger klart for tilkobling til kjøkken, både strøm og vann.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest på tiltaket fra Bergen kommune i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksendret boder osv. i kjeller til P-rom. Ferdigattest på tiltaket fra Bergen Kommune fra 2025 foreligger.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent søknad med ramme/ansvarsrett og avsluttet med ferdigattest.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eiendommen nedenfor er under areal-overføring. Se vedlagt kart i prospekt.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Kvernabekkevgen 63! En nyoppusset og strøken halvpart av tomannsbolig, med solrike utearealer og nydelig utsikt! Flotte kvaliteter på innredning og utstyr med blant annet moderne

kjøkken med integrerte hvitevarer, 2 lekre bad og enstavs laminat i alle rom foruten om bad.

Boligen er innredet med moderne og gjennomtenkte kvaliteter. Her får du et hjem med gode løsninger og en unik beliggenhet med panoramautsikt over Stendavatnet og det naturskjønne nærområdet. Boligen ligger høyt og fritt hvor du kan nyte solrike dager på den store terrassen, eller på balkongen med utsikt og gode solforhold. Bilen parkeres enkelt på egen fast biloppstillingsplass i innkjørselen.

1. etasje:

Lys og innbydende entré med plass til ønsket garderobeløsning for yttertøy og sko. Fra entréen er det tilgang til et praktisk bad, trapp ned til underetasjen, og videre adkomst til resten av etasjen.

Boligen har to soverom i denne etasjen, begge med plass til seng og øvrig møblering. Det ene soverommet ligger mer skjermet til og passer godt som hovedsoverom eller gjesterom.

Stue og kjøkken er samlet i en sosial og åpen løsning som gir rom for både avslapning og måltider. Fra stuen er det utgang til en altan som gir fantastisk utsikt over Stendavatnet, som er perfekt på fine dager. Det er også en flott terrasse ved entreen, med god plass til utemøbler.

Badet er moderne og delikat, med fliser på gulv og dusjsone, slette vegger og varmekabler. Det er innredet med vegghengt toalett, dusj, servant i møblement, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Underetasje:

Fra 1. etasje fører en innvendig trapp ned til boligens underetasje, som inneholder flere bruksvennlige rom. Her finner du en romslig stue som kan benyttes som ekstra oppholdsrom, tv-stue eller ungdomsavdeling med gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp.

Videre inneholder etasjen et soverom med plass til seng, samt et pent bad innredet med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det tilgang til en praktisk bod med rikelig lagringsplass. Løsningen gir stor fleksibilitet og passer godt for deg som ønsker mer plass, en egen avdeling for ungdom eller et areal for gjester.

Underetasjen er i dag innredet som en integrert del av boligen, men det er også tilrettelagt for etablering av hybel eller utleiedel. Det er lagt opp til eget sikringsskap med minusmåler og separat varmtvannsbereder. Alt ligger klart for tilkobling av kjøkken, med både strøm og vann tilgjengelig. Dette gir ny eier fleksibilitet til å etablere en selvstendig boenhet, perfekt for utleie, generasjonsbolig eller gjesterom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Krypkjeller

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

- Balkong, terrasse, platting

Rekkverk er noe lavere enn dagens forskrifter krever. Tg2 grunnet dette.

- Yttervegger

Stående kledning slitt.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Bakside mot yttervegg innkledd. I underetasje er deler av pipe innkledd.

Det er ikke påvist feiluke. Dette er ikke problematisk idag da det ikke er montert ildsted.

Trapp

Håndrekke montert på en side. TG2 grunnet dette.

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass ved innkjørselen.

Radonmåling

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

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det er mulighet for hybel/utleiedel i underetasjen. Det er lagt opp eget sikringsskap med minusmåler og egen VVB dersom ny eier ønsker å leie ut. Alt ligger klart for tilkobling til kjøkken, både strøm og vann.

Det foreligger en avtale om avstandserklæring datert 17.01.2025:

Undertegnede eier av eiendommene gnr 90 bnr 20 og gnr 90 bnr 24 i Bergen Kommune erklærer herved at grensen mellom eiendommen kan endres ved arealoverføring, slik at bebyggelsen på begge eiendommene vil være nærmere grensen enn lovens minste avstand på 4 meter. Vedlagt er kart i målestokk som viser avstand fra bebyggelsen til omsøkt ny grense. Den omsøkte grensen kan være gjenstand for mindre justeringer i forbindelse med oppmålingsforretning uten at det påvirker dette samtykke.

Følgende vil bli tinglyst på eiendommen:

Eiendommen med gnr. 90 bnr. 24 i Bergen kommune, har følgende tidsubegrensede rettigheter over den delen av eiendommen gnr. 90 bnr. 20 i Bergen kommune:

- Rett til sammen med eiendommen med gnr. 90 bnr. 20 i Bergen kommune, å ha liggende, bruke og vedlikeholde privat vann- og avløpsledning slik som vist på vedlagte

kart. Eier av eiendommen med gnr. 90 bnr. 24 i Bergen kommune kan likevel flytte vann- og avløpsledningen til andre deler av tomten eller erstatte ledningene med nye ledninger.

- Rett til å ferdes over den delen av den private veien som går over eiendommen med gnr. 90 bnr. 20 i Bergen kommune.

Eiendommen med gnr. 90 bnr. 20 i Bergen kommune, har følgende tidsubegrensede rettigheter over den delen av eiendommen gnr. 90 bnr. 24 i Bergen kommune:

- Rett til å anlegge ny avkjørsel fra og ferdes over den delen av den private veien som går over eiendommen med gnr. 90 bnr. 24 i Bergen kommune.

Eier av eiendommene med gnr. 90 bnr. 20 og 24 i Bergen kommune skal være solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av felles private vann- og avløpsledninger. I forholdet mellom partene skal kostnadene fordeles forholdsmessig basert på antall boenheter på hver eiendom.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Tot. prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er nylig seksjonert og det foreligger ikke beregning av kommunale avgifter. Det må påregnes kostnad for kommunale avgifter som omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Beregning for vann - og avløpsgebyr se: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggjrhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregning-av-vannog-avlopsgebyr>

Abonnementsgebyr skal kombineres med enten målt eller stipulert forbruksgebyr.
Abonnementsgebyr per m² vann: kr 9,64 (7,71) og avløp: kr 13,28 (10,62).
Forbruksgebyr: Sats per m³ vann: kr 14,30 (11,44) og avløp: kr 19,55 (15,64).

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Se vedlagt prisliste for vann og avløp 2025 fra Bergen Kommune.

Info eiendomsskatt

Eiendommen er nylig seksjonert og det foreligger ikke et estimat for eiendomsskatt for denne seksjonen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnaden

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

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.

Boenheten

Eierbrøk

129/250

Felleskostnader inkluderer

Det skal betales felleskostnader for felles utvendig byggforsikring. Kostnader for utvendig byggforsikring er estimert til ca. kr. 300,- pr. mnd.

Sameiet må selv innhente tilbud og tegne avtale for utvendig byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 300

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 24, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/90/24/2:

08.09.1949 - Dokumentnr: 305269 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1955 - Dokumentnr: 300333 - Skjønn

EKSPPROPRIASJONSKJØNN VEDR. GRUNN TIL KRAFTLEDN. STEND
HATLESTAD

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1963 - Dokumentnr: 302466 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1966 - Dokumentnr: 307159 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1966 - Dokumentnr: 307722 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1968 - Dokumentnr: 908632 - Elektriske kraftlinjer

HELDAL-VALLE-RÅ OG VALLE-STEND.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

Overføringslinjer og kabler i Bergen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:90 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2025 - Dokumentnr: 54850 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 129/250

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 1 etasjes våningshus av tre, datert 30.12.1971.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 18.03.2025.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, 14.11.1991.

Det opplyses om at dagens planløsning har følgende endringer fra opprinnelige bygningstegninger:

- Soverom med inngang fra entrè er blitt etablert i opprinnelig kjøkken, og kjøkkenet er flyttet til stue.
 - Deler av et tidligere soverom er inntatt i stuedel.
- Endringene er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.12.1971.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig.

Avløp: Privat septiktank tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Adkomst fra kommunal vei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: Bebyggelse og anlegg 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen:

Naturmiljø - viltområde 3,5%

Kommunedelplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: Fana. Gnr 90 Bnr 3 Mfl., Titlestad.

PlanID: 60600000

Plannavn: Fana. Gnr 90 Bnr 29 Mfl., Nedre Titlestad.

PlanID: 66240000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 90/57

Bygningsnr: 139515870-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 10.04.2017
Saksnr: 201712311

Eiendom: 90/121
Bygningsnr: 9463488-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 20.11.2013
Saksnr: 201334577

Eiendom: 90/34
Bygningstype: 139515498
Endring: Ikke opplyst
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 29.01.2014
Saksnr: Ikke opplyst.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)
152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 742 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 744 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert fast vederlag kr 50.000.- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0,- Kunde innhenter opplysninger selv
24 900,- Markedspakke
7 990,- Oppgjørshonorar
3 000,- Signering
10 990,- Tilretteleggingsgebyr
0,- Visninger/overtakelse per stk.
545,- Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 425,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

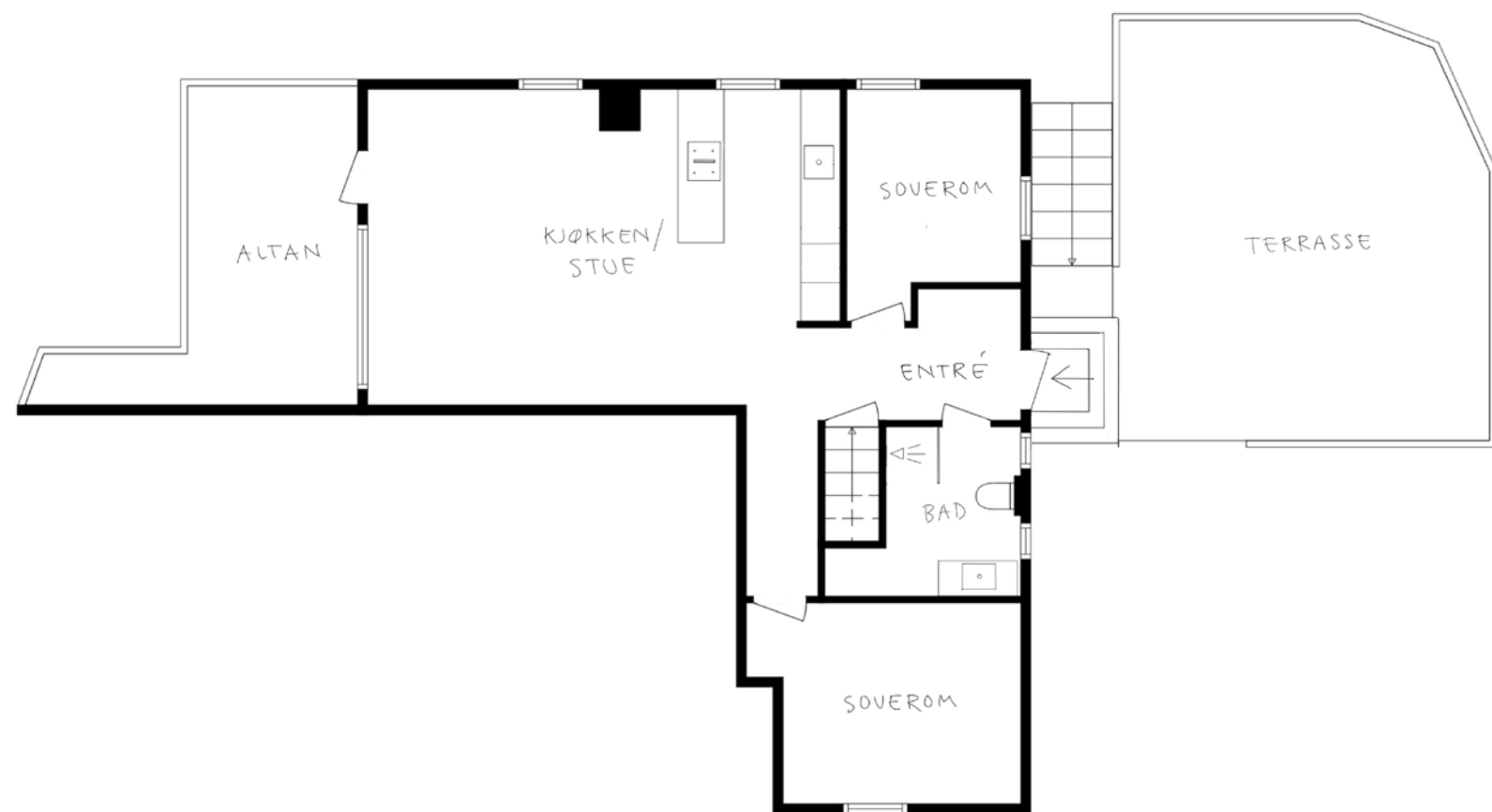
Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.06.2025



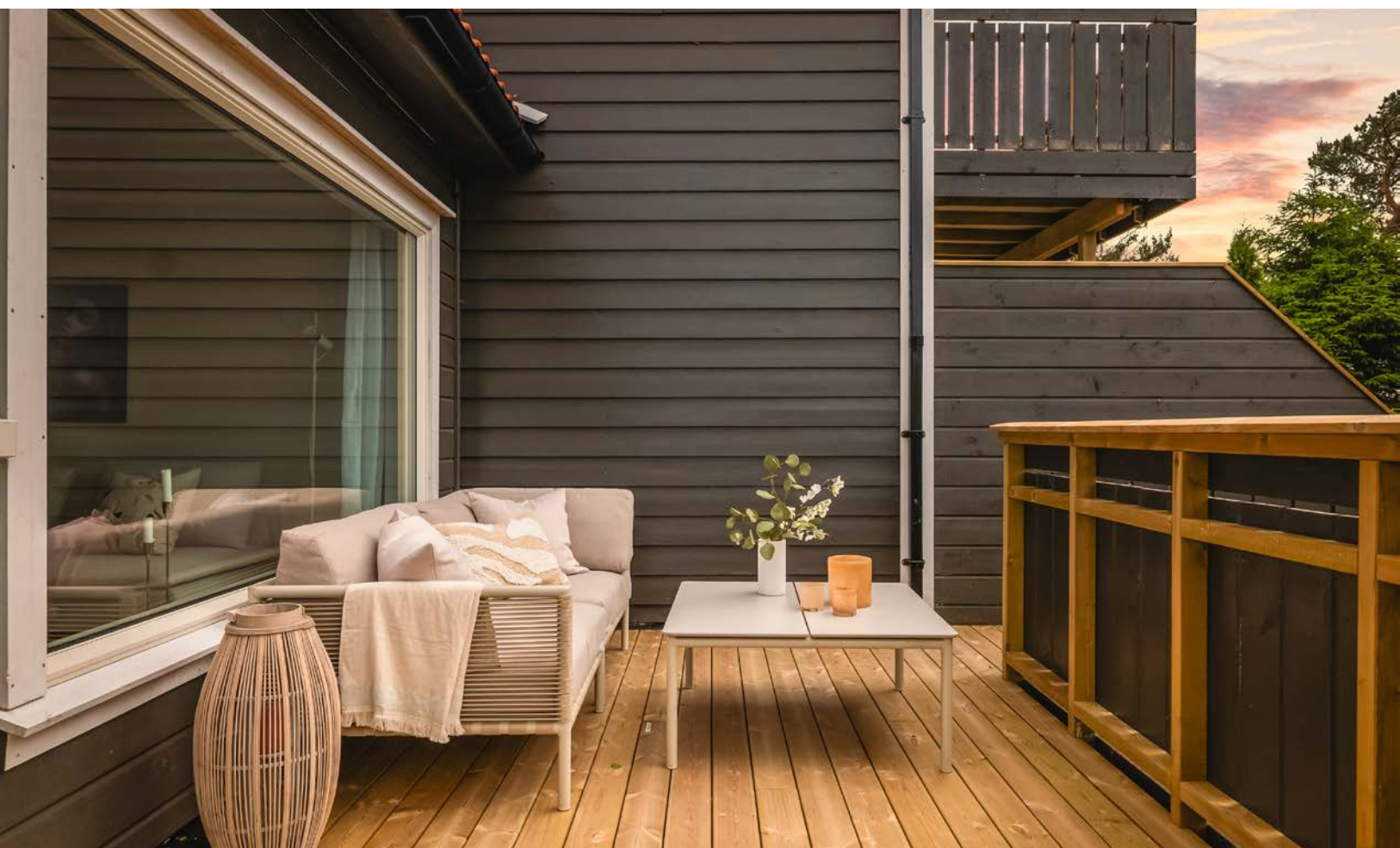




D A D V













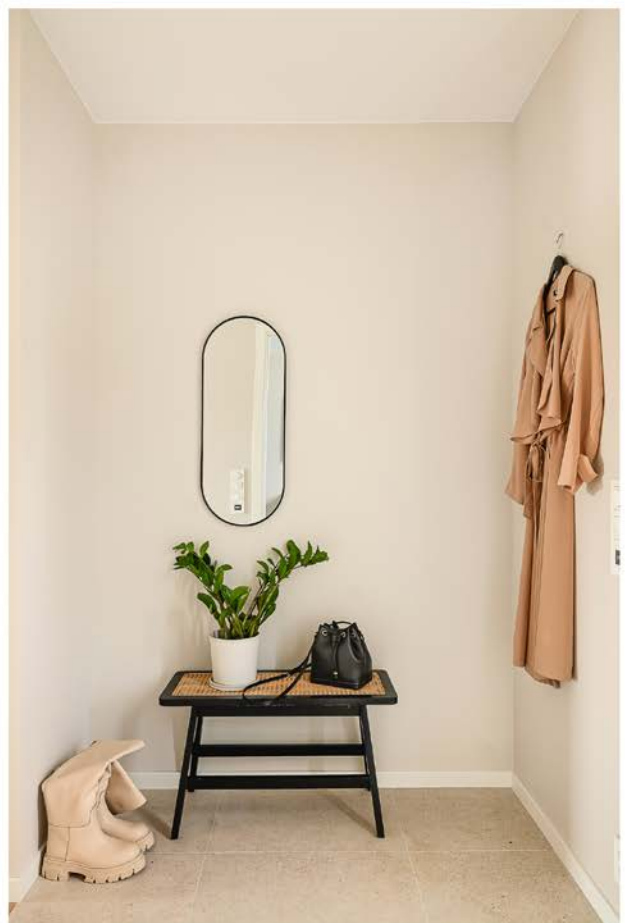




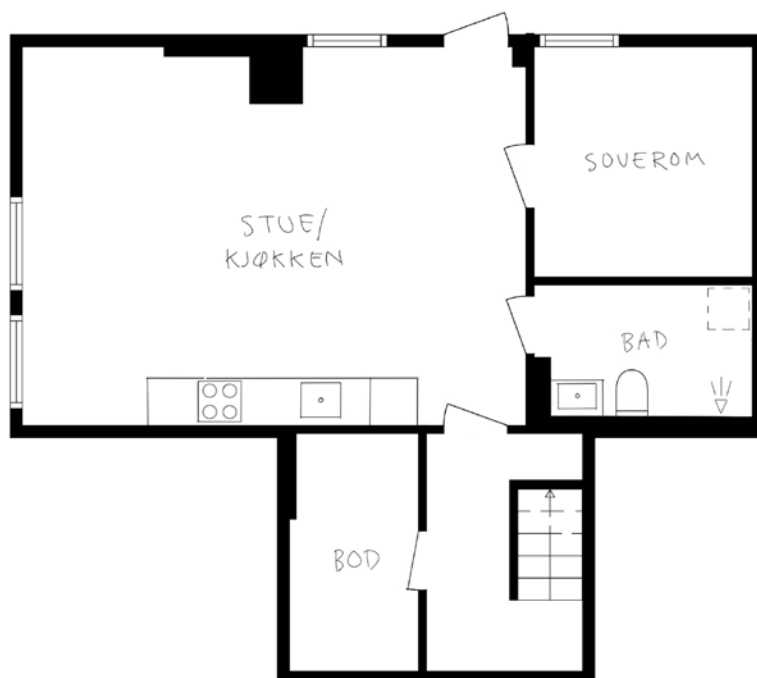












D A D V

















Vedlegg

Kvernabekkevgen 63 5243 FANA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

BRA: 121 m²

BRA-i: 121 m²

Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

16

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31962>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er noe lavere enn dagens forskrifter krever. Tg2 grunnet dette.

Yttervegger

Oppsummering

Stående kledning slitt.

Anbefalte tiltak

Stående kledning bør settes på vedlikeholdsplan.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Bakside mot yttervegg innkledd. I underetasje er deler av pipe innkledd.
Det er ikke påvist feiluke. Dette er ikke problematisk idag da det ikke er montert ildsted.

Anbefalte tiltak

Utvendig pipe er slitt og bør overflatebehandles.
Skal pipe benyttes må det etableres feiluke, samt at alle pipens sider må gjøres tilgjengelig. Alternativt kan pipe innvendig fores.

Trapp

Oppsummering

Håndrekke montert på en side. TG2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak

Håndrekke på begge sider anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.5.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Krug Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252
Søreidgrend**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernabekkvegen 63, 5243 Fana**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **90**

Bruksnr: **24**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1964 - Ifølge eier.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen ble overtatt av eier i 2024. Siden overtakelse er det gjort en rekke oppgraderinger på leiligheten og boligen. Kledning på flere vegger er bygget, byttet yttertak på opprinnelig del, byttet alt røropplegg, byttet avløpsledninger komplett inni boligen og ut til septiktank. Alt elektrisk i huset er nytt, nye kjøkken med nye hvitevarer, og nye bad, nye overflater.

Alle vinduer er byttet i perioden 2023- 2025.

Leiligheten har ikke vært bebodd siden oppgradering og fremstår derav uten bruksslitasje.

På kledning er den grunnet og malt 1 strøk. Eier har valgt å ikke ta 2. strøk da det er mulig nye eiere ønsker å bytte farge på huset.

Eier kan fremlegge dokumentasjon på alle arbeider. Eier er ikke kjent med at det er noe problemer med boligen.

Tiltak etter byggeår:

År **Beskrivelse**

1982 **Tilbygget.**

2025 **Bruksendret og seksjonert.**

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet over 2 plan.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	50
U. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	121	121	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entre ca 3,2 kvm Bad/ vaskerom ca 5,6 kvm Hovedsoverom ca 12,8 kvm Soverom 1 ca 8,4 kvm Stue/ kjøkken/ gang ca 39,7 kvm Trapperom ca 1,4 kvm	
U. etasje	50	45	5	Gang ca 4,3 kvm Soverom ca 7,2 kvm Bad ca 4,7 kvm Stue (med opplegg for kjøkken) ca 29 kvm	Bod ca 5,5 kvm
Totalt m²	121	116	5		

6. Hovedrapport

6.1 Krypkjeller

Beskrivelse	
Krypkjeller med tilkomst via luke ved bunn trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
15 mmc	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet i eiers eietid.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige yttervegger utlektet og isolert/ platet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ikke hulltatt da underetasje er nyinnredet og eier har dokumentasjon/ garanti på arbeider.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca 15 kvm utenfor stue. Denne er nyoppført i trekonstruksjoner av fagfolk. Terrassebord, stendere med rekkverk og bjelker er nytt. Rekkverk malt på utside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget balkong.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Nybygget i 2025. Eier skal før salg utbedre manglende innfesting på asfaltplate på vegg under terrasse.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Platting på ca 35 kvm med terrassebord foran inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye terrassebord og rekkverk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Rekkverk er noe lavere enn dagens forskrifter krever. Tg2 grunnet dette.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmen. Nye ytterdører og terrassedør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og ytterdører byttet i 2024/ 2025.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Nyere vinduer og dører. Noe utvendig fuging/ puss gjenstår, men dette skal tbedres før salg.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Murruss

Yttervegger i betong som er innvendig utlektet og isolert/ platet, utvendig pusset og malt. I hovedetasjen er yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Grunnmur malt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Stående kledning slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stående kledning bør settes på vedlikeholdsplan.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloft med tilkomst via luke	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Loft innredet i forbindelse med tilbygg. Det er gamle fuktmerker rundt pipe og noe steder ellers. Disse merkene er det ikke nødvendig å gjøre noe med. Normalt tørt her på befaringdag. Yttertak er skiftet i eiers eietid. Noe gjenstående isolering på loft. Dette skal gjøres ferdig før salg.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Nyere renner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp byttet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med sperr og sutaksbord.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Inspisert fra bakken og loft. Stedvis noe fuktpreget kiste. Dette stammer fra før yttertaket ble byttet. Normalt tørt her på befaringsdag.

6.10 Taktekking

Nye renner, takpanner og beslag.

Type takking

Takstein

Nye takpanner.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Takpanner er byttet.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Trebjelkelag som er avrettet i hovedetasje. Betonggulv i underetasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det er i stue/ kjøkken/ gang målt ca 3 mm retningsavvik.

I underetasje er det målt ca 4 mm i stue, og ca 1 mm i soverom.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pusset og malt teglpipe i seksjonen. Ikke tilknyttet ildsted.

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Bakside mot yttervegg innkledd. I underetasje er deler av pipe innkledd. Det er ikke påvist feieluke. Dette er ikke problematisk idag da det ikke er montert ildsted.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig pipe er slitt og bør overflatebehandles. Skal pipe benyttes må det etableres feieluke, samt at alle pipens sider må gjøres tilgjengelig. Alternativt kan pipe innvendig fores.	

6.13 Kjøkken



Nytt kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Nytt ubrukt kjøkken med nye hvitevarer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ny ubrukt platetopp med integrert ventilator med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.14 Lovlighet

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

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp, antatt fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Håndreкке monteret på en side. TG2 grunnet dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndreкке på begge sider anbefales.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør byttet til plast i hele huset og frem til septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle innvendige avløpsrør i huset er byttet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Nye avløpsrør i huset.	

6.17 Vannledninger



Nytt rør-rør-opplegg i hele leiligheten.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Komplett nytt røropplegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Nytt røropplegg.	
TG-1	

6.18 Elektrisk



Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
14 kurser med jordfeilsautomatsikringer. Overspenningsvern og 3- fase 40 Ampere hovedsikring. I underetasje er det montert eget sikringsskap med minusmåler slik at det er klargjort for eventuell utleie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei



Eget sikringsskap med minusmåler i underetasje.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Komplett nytt elektrisk anlegg.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Oppvarmet med varmekabler flere rom i underetasje og hovedetasje, på begge bad og i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye varmekabler med digitale termostater tilknyttet disse. Fremlagt egen elektrisk kurs for eventuell varmepumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Nyinstallert.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Nymonterte beredere. Begge er plassert i bod i underetasje. Her er 1 bereder til hoveddel og 1 bereder til potensiell utleiedel.	
TG-0	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med lufteventiler i yttervegg på soverommene. Mekanisk avtrekk fra begge bad, samt i stue i underetasje.	
Oppsummering av ventilasjon	
Nye elektriske vifter og avtrekksanlegg i underetasje.	
TG-1	

6.22 Våtrom: Bad hovedetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv og sokkel er flislagt. Flislagte vegger i dusjsone, ellers malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget ubrukt bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er fremlagt dokumentasjon på at tetteskiktet er lagt opp til underside dørterskel. Derav er kravet om høydeforskjell mellom topp sluk og tetteskikt ved dør tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Nybygget ubrukt bad.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, 80 cm servantskap og dusjgarnityr. Klargjort for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Nytt ubrukt bad.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ny vifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier kan fremlegge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert på badet.	

6.23 Våtrom: Bad underetasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og sokkel. Fliselagte vegger i dusjsone. Ellers malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget ubrukt bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er dokumentert at tettesjikt/ membran er montert opp under dør. Dermed tilfredstilles krav om høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og tettesjikt ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Nytt ubrukt bad.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med 60 cm servantskap, vegghengt wc, og dusjgarnityr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ny ubrukt innredning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ny avtrekksvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier kan fremlegge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert på badet.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv og sokkel. Malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget rom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Nytt ubrukt rom.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Ny plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ny sluk og nytt tettesjikt/ membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Ikke montert sanitærutstyr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventiler	Ingen ventiler
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier kan fremlægge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert i rommet.	

6.25 Toalettrom

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

6.26 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250195	

Selger 1 navn
Andre Høyholm

Gateadresse	
Kvernabekkvegen 63	

Poststed	Postnr
FANA	5243

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert alle badene med nytt rør-i-rør system, nye avløp helt ut av huset samt ny vannledning. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Voidak VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran, sluk osv. etter dagens regler.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bruksendring av kjeller og etablering av nytt bad. Ferdigattest fra Bergen kommune.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, det var tidligere tegn på fukt ved bunn av trappen ned til kjeller. Dette ble utbedret under renovering av huset. Drenert på innsiden ettersom det er fjell i blindkjeller.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt tak over den ene delen og nye altaner og terrasser på hele bygget.
-------------	---

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

Beskrivelse	Avrettet alle gulv i hele huset
-------------	---------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Byttet ut hele det elektriske anlegget i huset. Ny jordning og lagt klart trekkerør til EI-billader. Papirer på alt arbeid.
Arbeid utført av	Mull Elektro

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	Klargjort trekkerør for lading til EL-bil.
-------------	--

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 faglært

Beskrivelse

Byttet taket over snr. 2.

Arbeid utført av

MM Bygg og Renovering AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulighet for hybel/utleiedel i u.etg. Det er lagt opp eget sikringsskap med minusmåler og egen VVB dersom ny eier ønsker å leie ut. Alt ligger klart for tilkobling til kjøkken, både strøm og vann.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest på tiltaket fra Bergen kommune i 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendret boder osv. i kjeller til P-rom. Ferdigattest på tiltaket fra Bergen Kommune fra 2025 foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent søknad med ramme/ansvarsrett og avsluttet med ferdigattest

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

Beskrivelse

Eiendommen nedenfor er under areal-overføring. Se vedlagt kart i prospekt.

Document reference: 1503250195

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1503250195

VEDTEKTER FOR KVERNABEKKVEGEN 63 SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med søknad om seksjonering.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Kvernabekkvegen 63 sameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 90 bnr 24 i Bergen kommune. Eiendommen består av 2 boligseksjoner.

De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel slik som angitt i seksjoneringstegningene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjonene er fellesareal.

§ 3 Disposisjonsrett

3.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3.2 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.3 Enerett til bruk av deler av fellesareal

Seksjonseierne har enerett til bruk av de delene av fellesarealet som er angitt på vedlagte situasjonsplan. Eneretten gjelder så lenge eierseksjonsloven tillater, for tiden 30 år.

§ 4 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller de delene av eiendommen som seksjonseierne har enerett til å bruke er felleskostnader.

§ 5 Vedlikehold

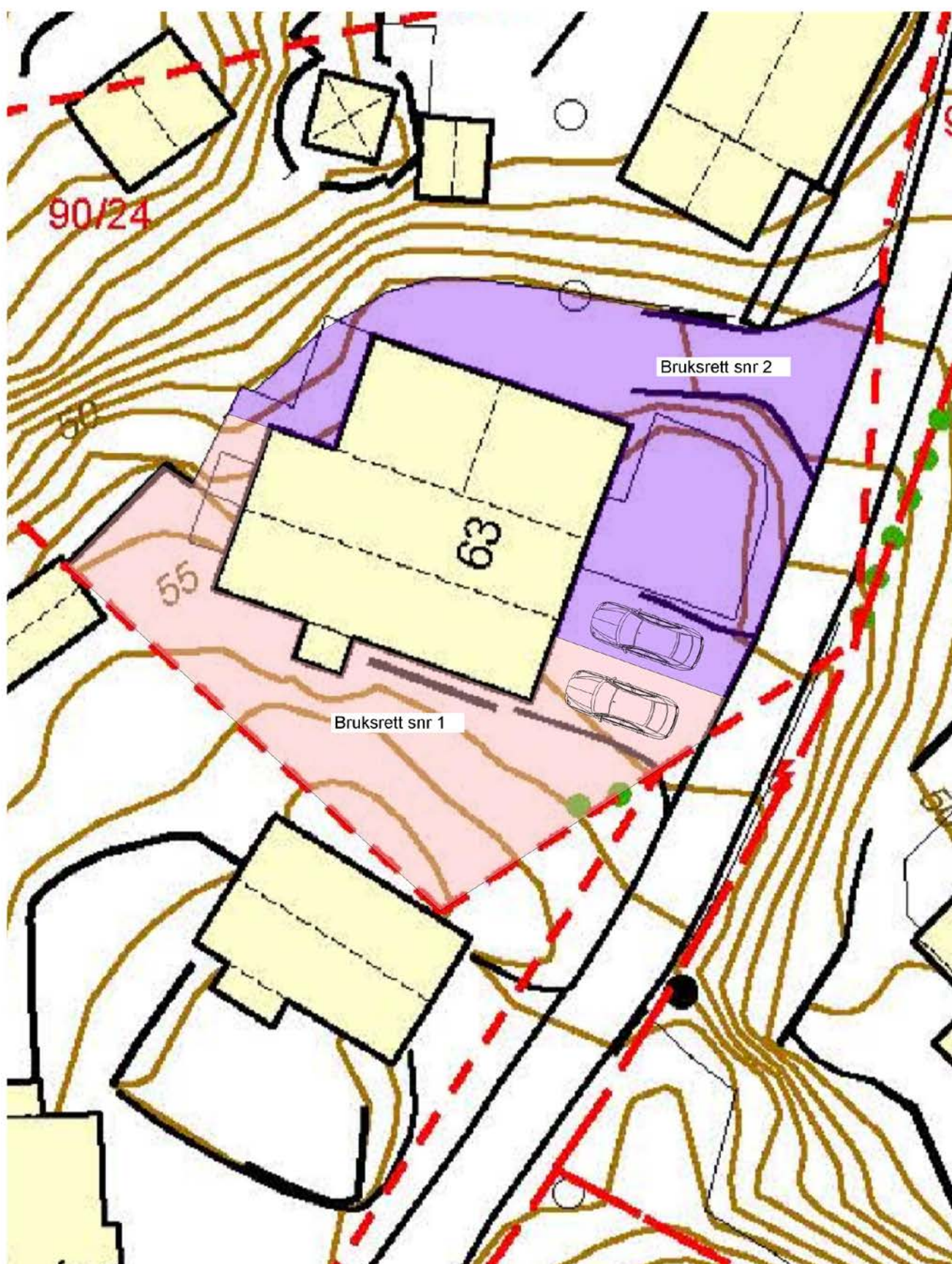
Seksjonseierne skal selv vedlikeholde sin seksjon, innvendig så vel som utvendig.

§ 6 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre på 2 medlemmer som velges av årsmøtet.

§ 7 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



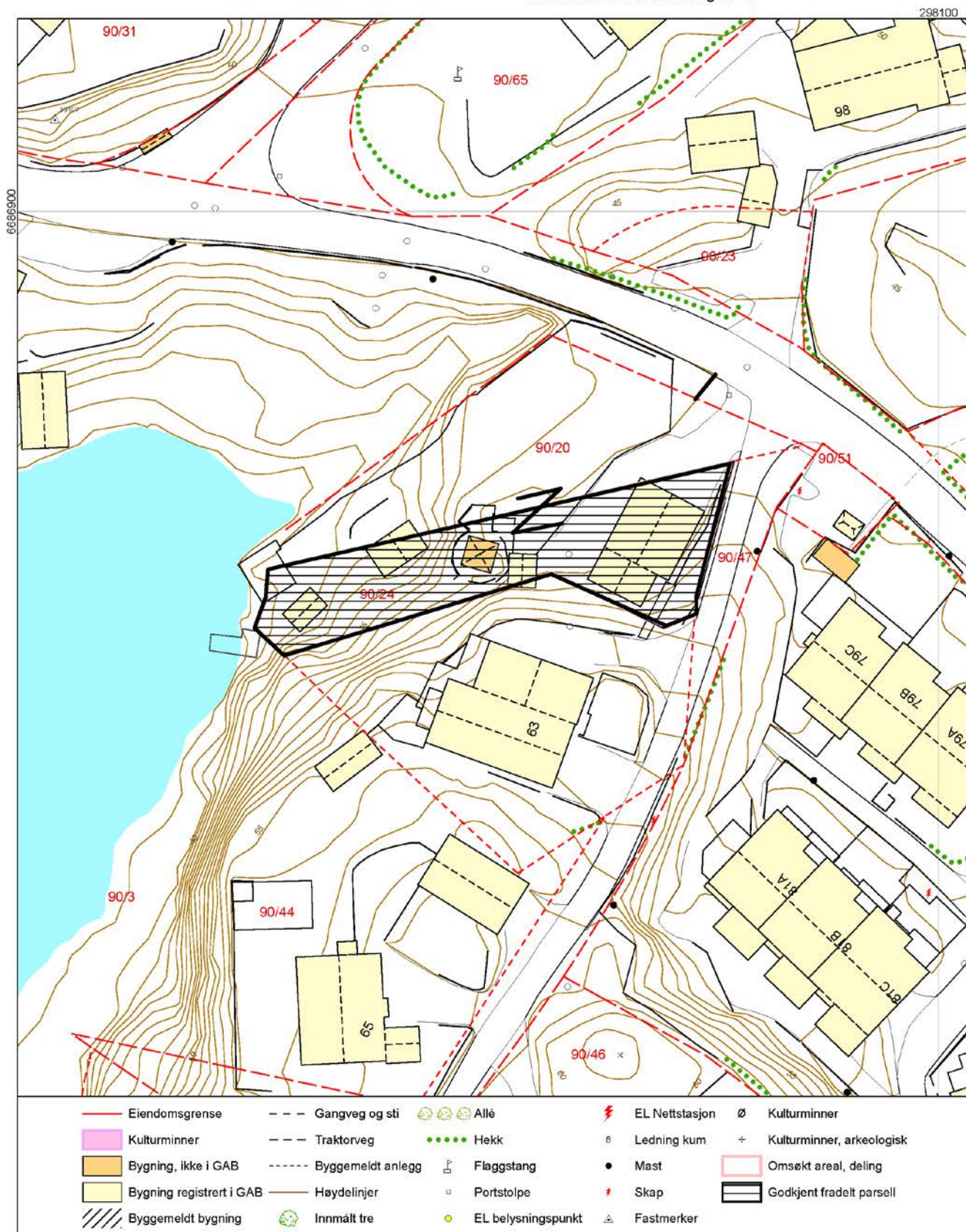


BERGEN
KOMMUNE

Vedtakskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 09.05.2025

Formål: Bebyggelse og anlegg i Øvrig byggesone.
Vilkår: Nei
Saksnr: 2024 /18660
Fradeling fra: 90/24/-/-
Adresse: Kvemabekkvegen 63



Priser på vann- og avløpstjenester 2025 (Regulativ)

Merverdiavgift:

Satsene er vist inklusive 25% merverdiavgift og i parentes slik de fremkommer på faktura uten merverdiavgift.

Engangsgebyr for vann og avløp:

Engangsgebyr pr. m ²	vann: kr 36,88 (29,50)	avløp: kr 36,88 (29,50)
---------------------------------	------------------------	-------------------------

For tilbygg betales det for areal større enn 50 m².

Årsgebyr for vann og avløp:

- Regulativet består av de to delene abonnementsgebyr og forbruksgebyr for både vann og avløp.
 - For abonnementsgebyr legges byggets bruksareal slik det er fastsatt i matrikkelen til grunn.
 - Forbruksgebyr for vann og avløp er enten stipulert eller målt.
 - Ved stipulert forbruksgebyr legges 1,3 m³ vannforbruk pr. m² areal til grunn for både vann og avløp.
 - Målt forbruksgebyr krever vannmåler som viser antall m³.
 - Abonnenter som ønsker målt forbruksgebyr må sende søknad til Bergen Vann før installasjon av vannmåler.
- Næringsabonnenter skal ha vannmåler installert.

1. Abonnementsgebyr

Dette skal kombineres med enten målt eller stipulert forbruksgebyr.

Abonnementsgebyr pr. m ²	vann: kr 9,64 (7,71)	avløp: kr 13,28 (10,62)
-------------------------------------	----------------------	-------------------------

2. Forbruksgebyr

Sats pr. m ³	vann: kr 14,30 (11,44)	avløp: kr 19,55 (15,64)
-------------------------	------------------------	-------------------------

3. Leie for vannmåler

A) Vannmålerdimensjon DN 20 mm (inntil Q _n 2,5 / ¾ tomme)	kr 700,00 (560,00)
B) Vannmålerdimensjon DN 25 mm (inntil Q _n 6 / 1 tomme)	kr 1 162,50 (930,00)
C) Vannmålerdimensjon DN 40 mm (inntil Q _n 10 / 1½ tomme)	kr 1 650,00 (1 320,00)
D) Vannmålerdimensjon DN 50 mm inntil DN 100 mm	kr 2 362,50 (1 890,00)
E) Vannmålerdimensjon over DN 100 mm og måler til midlertidig tiltak	kr 2 975,00 (2 380,00)

Woltmannsmåler og/eller kombinasjonsmåler og elektromagnetisk måler fastsettes i kategori D eller E.

4. Tømming av slamavskiller inkl. behandling /avvanning av slam

A) Slamavskiller inntil 4 m ³	kr 2 700,00 (2 160,00)
B) Slamavskiller over 4 til og med 6 m ³	kr 4 050,00 (3 240,00)
C) Slamavskiller over 6 til og med 8 m ³	kr 5 400,00 (4 320,00)
D) Slamavskiller over 8 til og med 10 m ³	kr 6 750,00 (5 400,00)
Gebyr pr. utført tømming:	
E) Slamavskiller over 10 m ³ pr. m ³ tømt	kr 675,26 (540,21)
F) Slam levert til etterbehandling pr. m ³ slam	kr 471,98 (377,58)

For slamavskiller kategori A - D som blir tømt en gang annet hvert år, vil beløpet bli fordelt på terminise innbetalinger over 2 år. For slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløpsnett, er kostnaden til tømming hvert andre år inkludert i det årlige avløpsgebyret.

Anboringer, forgreninger m.v. på ledningsanlegg

Utførelse av anboringer, forgreninger m.v. på ledningsanlegg betales etter regning.

Maksimale egenandeler ved vedtak om pålegg om tilknytning til offentlig vann- og/eller avløpsledning, krav etter pbl. §27-1 og 27-2.

Gjelder for eksisterende bygg. Vann kr 250 000. Avløp kr 350 000. Vann og avløp kr 550 000.

Bergen kommune
Bergen Vann
Krokatjønnveien 11C, 5147 Fyllingsdalen
Postboks 7700, 5020 Bergen
Tlf.: 55 56 60 00
Internett: www.bergenvann.no
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

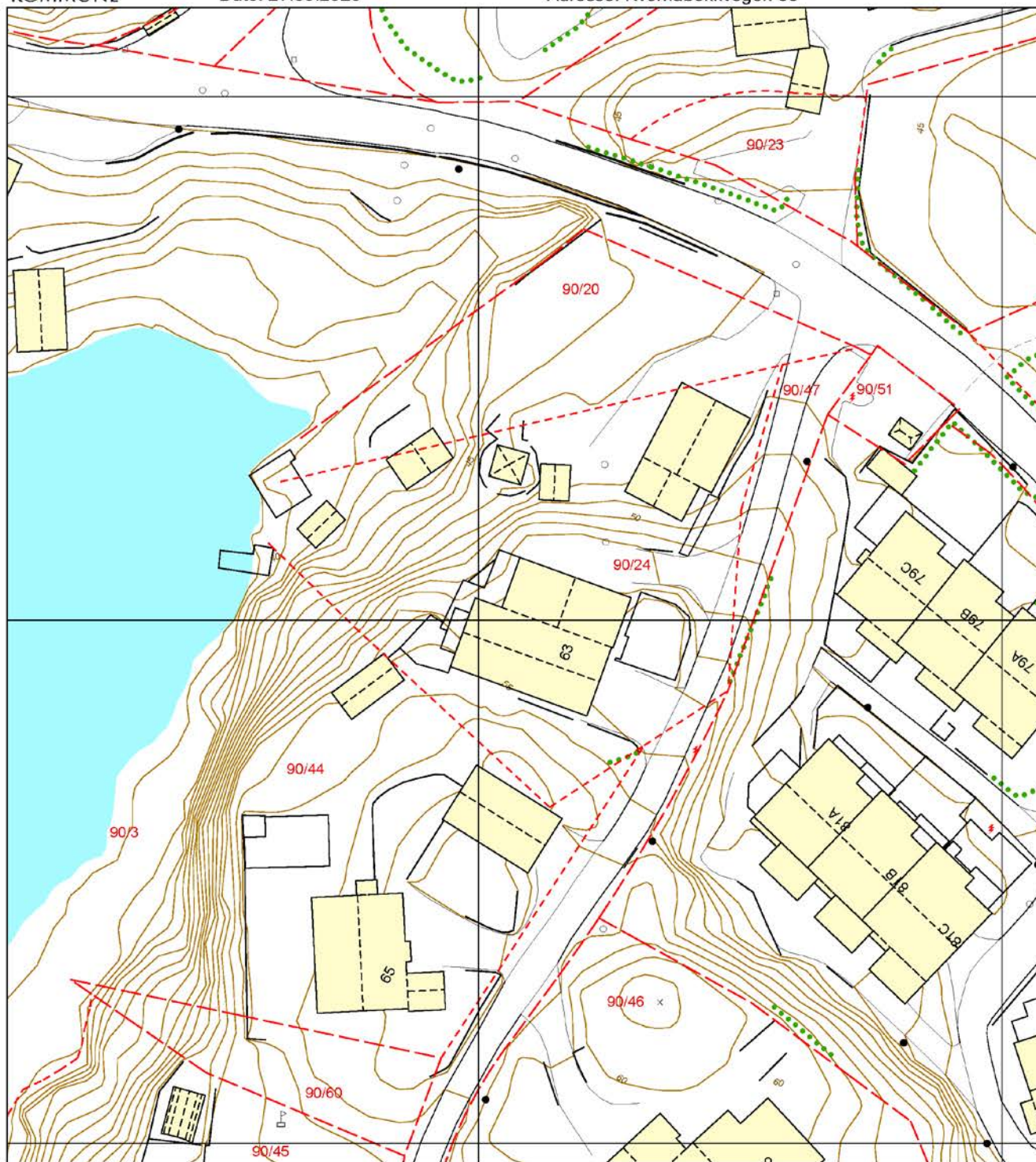


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 90/24/0/0
Adresse: Kvernabekkevegen 63



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

Nabolagsprofil

Kvernabekkvegen 63 - Nabolaget Titlestad - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kvernabekkvegen Linje 60	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	17 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 16.5 km

Skoler

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 570 elever, 27 klasser	7 min 0.7 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	4 min 2.3 km
Krokeide videregående skole 145 elever, 15 klasser	12 min 7.4 km

«Føler meg trygg, rolig strøk og hyggelige naboer. På en måte passer vi på hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

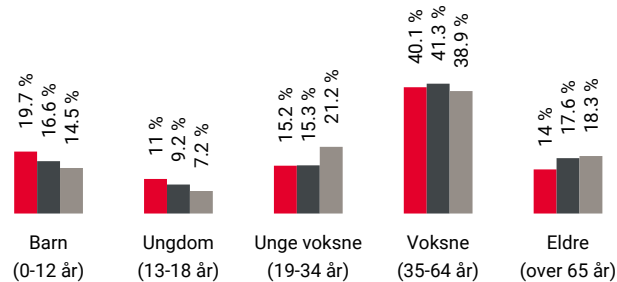
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Titlestad	1 918	683
Fanahammeren	3 854	1 497
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvernabekken barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Fana barnehage (1-5 år) 119 barn	13 min 1.1 km
Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min 4.8 km

Dagligvare

Bunnpris Fana PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Krokeideveien PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



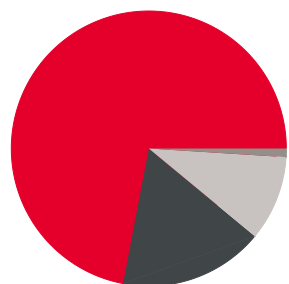
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Kirkevoll skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Stend vidaregåande skule	4 min	🚗
Aktivitetshall	2.3 km	
🚴 SATS Lagunen	10 min	🚗
🚴 Yogaloftet Fana	10 min	🚗

Boligmasse



72% enebolig
17% rekkehus
1% blokk
10% annet

«Mange gode krefter i Fana som er opptatt av sin bygd og historie. Godt samhold og lang tradisjon for talentkonkurranse hver 17. mai på Kirkevoll Skole.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lagunen Storsenter

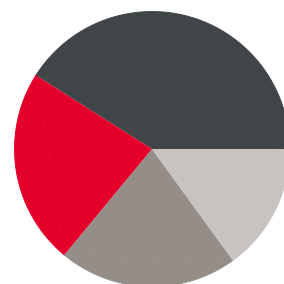
10 min 🚗



Vitusapotek Laguneparken

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
41% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



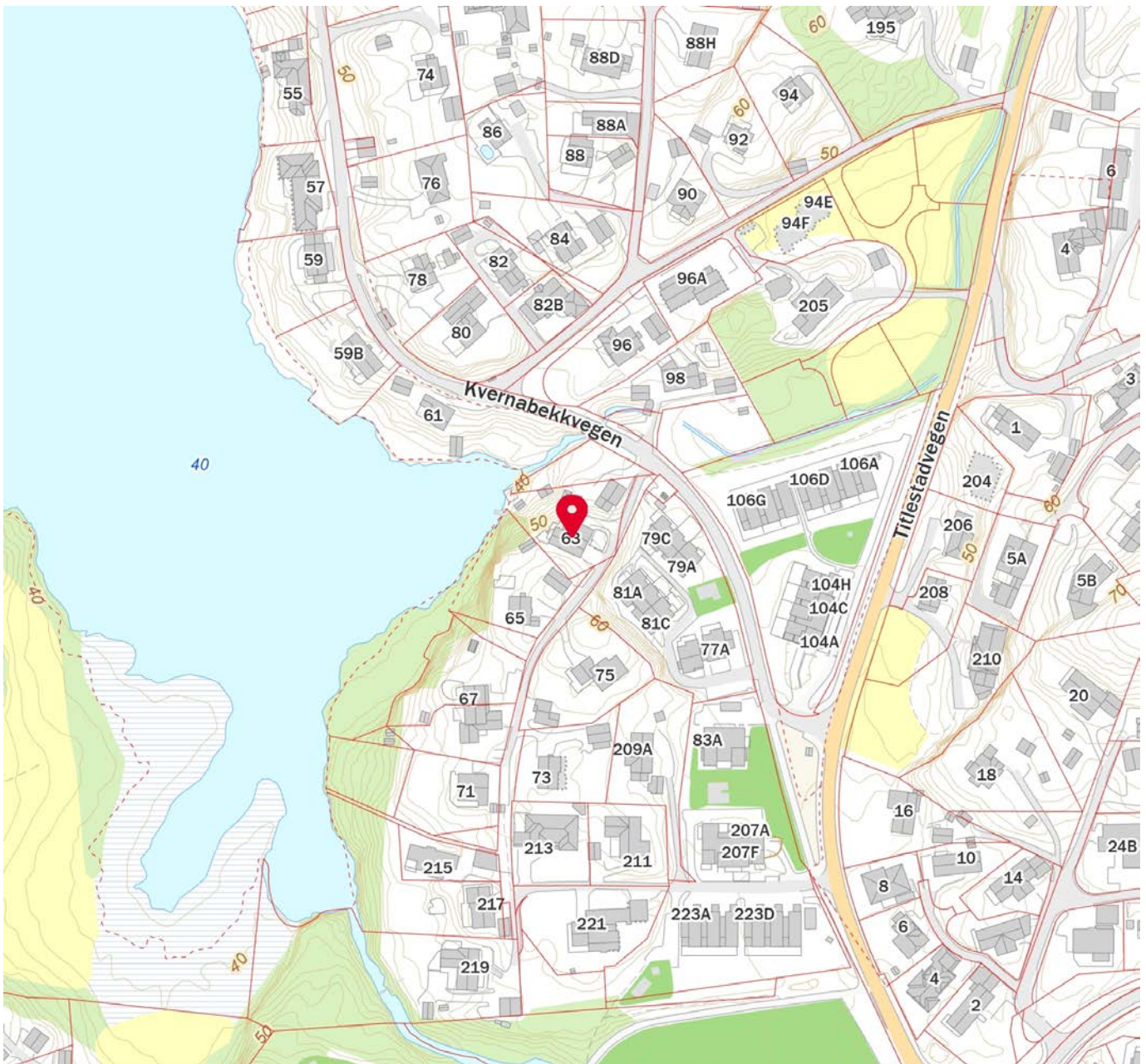
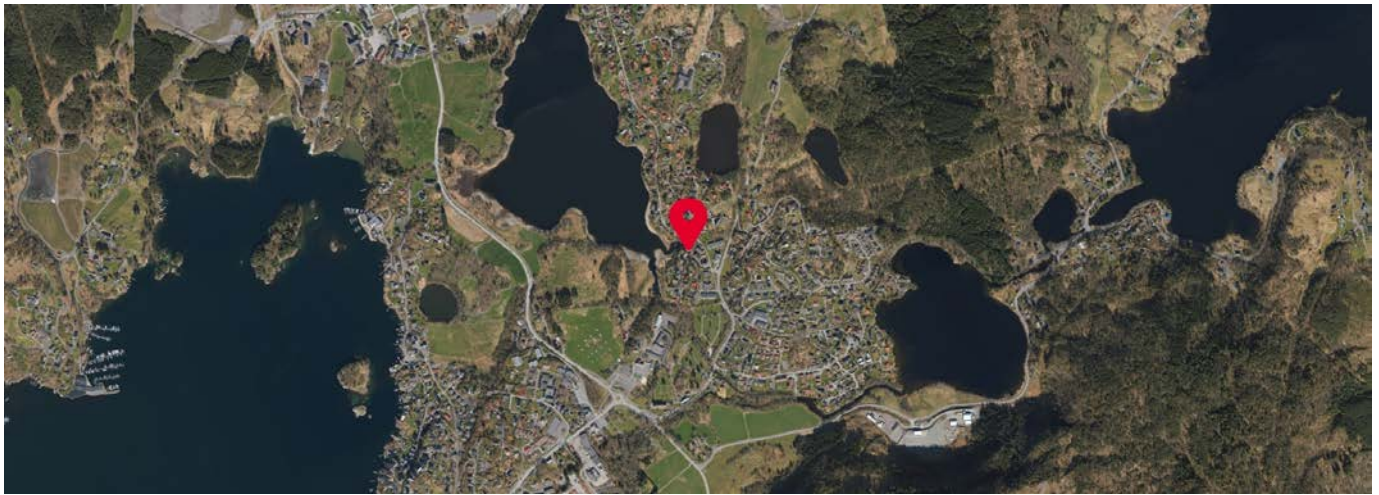
0%

43%

Titlestad
Fanahammeren
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernabekkevegen 63
5243 FANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oliver Faraji

Telefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre