



**aktiv.**

Gullstølsbotn 51, 5153 BØNES

**Flott enderekkehus over to plan med garasje i et rolig og svært barnevennlig område på Bønes med flotte utearealer.**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Stian Jakobsen

**Mobil** 922 36 633

**E-post** stian.jakobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 290 000,-

**Omkostn.:** Kr 158 640,-

**Total ink omk.:** Kr 6 448 640,-

**Selger:** Tone Alvern

**Salgsobjekt:** Rekkehus

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1997

**BRA-i/BRA Total** 124/142 kvm

**Tomtstr.:** 162.6 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 1671

**Oppdragsnr.:** 1506260091

# Velkommen!

Aktiv Laguneparken v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Gullstølsbotn 51! Et flott enderekkehus over to plan med garasje og flotte utearealer i et rolig og svært barnevennlig boligområde på Bønes. Her får man en praktisk og gjennomtenkt familiebolig med alt man trenger i gangavstand.

Kort om boligen:

- Kr. 1200,- pr. mnd inkl. internett/tv (Altibox), brøyting og vedlikehold av fellesareal.
- Flott familiebolig over to plan med god planløsning
- Meget barnevennlig nabolag med lekeområder i nabolaget.
- Flotte utearealer rundt boligen med gode solforhold
- Parkering i garasje med elbillader
- Gangavstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk.
- Gode bussforbindelser i området.
- Nærhet til flotte turområder
- Rolig og etablert område – perfekt for barnefamilier

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 142 kvm

TBA: 71 kvm

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Vindfang - 3m<sup>2</sup>, hall m/trapp - 15.3m<sup>2</sup>, bad - 7.6m<sup>2</sup>, toalettrom - 1.7m<sup>2</sup>, vaskerom - 10.2m<sup>2</sup>, soverom - 11m<sup>2</sup>, soverom - 6.8m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 kvm Bod - 3.3m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Stue m/trapp - 31.6m<sup>2</sup>, kjøkken - 19.7m<sup>2</sup>, soverom - 11.4m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm

2. etasje

37 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje - 15m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

162.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med terrasser og beplantning

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et svært attraktivt område på Bønes, kjent for nærhet til både natur, aktivitet og et levende lokalmiljø. Fra eiendommen har du kort vei til Løvstakken – med flotte turmuligheter året rundt. Du når også Kyrkjetangen badeplass (kun 10 minutter unna med bil), Langeskogen og den nye, vakre Løvestien på få minutter, perfekt for deg som liker frisk luft og hverdagsaktivitet. Boligen har dessuten gode solforhold.

For de som er glade i idrett, ligger både Bøneshallen og Bergen Racketsenter rett i nærheten, med tilbud om tennis, padel og mer. Det er også gode muligheter for fotballinteresserte, med Bøneshallen og Fjellsdalen i umiddelbar nærhet – og et idrettsanlegg med stor fotballbane kun 5 minutters gange fra boligen.

Familier vil sette pris på de korte avstandene til skole og barnehage. Bønes skole ligger kun rundt fem minutters gange unna med trygg skolevei, og barnehage finner du bare et par minutter fra boligen. I tillegg er det kun 2 minutter til dagligvarebutikk, legekontor og frisør – alt du trenger i hverdagen, rett utenfor døren.

Lokalmiljøet byr dessuten på koselige mat- og drikkeopplevelser. 7-fjell Bryggeri er et populært samlingspunkt med jevnlig åpningstider, og Bønes Pizzeria – av Bergens Tidende omtalt som en av byens beste – ligger rett i nærheten. Like ved finner du også Bønes Gårdsmat, kjent for blant annet Norges beste pinnekjøtt og herlige sommerretter.

Langegården - en sjarmerende besøksgård med dyr og et hyggelig gårdsmiljø bare en kort tur unna.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 0.2 km

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.8 km

Bønes barnehage (0-5 år) 0.8 km

Skoler

Bønes skole (1-7 kl.) 0.5 km

Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 1.2 km

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 1.4 km

Storetveit skole (8-10 kl.) 4.1 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 5 km

Fyllingsdalen videregående skole 5.3 km

Årstad videregående skole 5.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til busstopp ved Bønes skole

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og boddør.

Balkongdører: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca. 5.4m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på bakside av bolig, tilkomst fra kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca. 32.4m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på fremsiden av boligen, tilkomst via ytterdør og utvendig. Oppmålt til ca. 34m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 20.7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1997.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren for det meste kledd igjen både innvendig og utvendig. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av grunnmur. Synlig del av grunnmur fremstår uten sprekker og avvik.

Terrengforhold: Hele tomten er bebygget med terrasser, der er derfor ikke mulig og kontrollere terrengforhold og fall på terreng fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**GARASJE**

Del av felles garasje oppført med støpt grunnmur.

Gulv med asfalt Yttervegger og takkonstruksjon er utført i trekonstruksjoner.

Det er lagt opp elbillader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt nytt baderomsmøblement og nye rør tilhørende det. ca kr 35.000

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Grimstadgarasjer

Beskrivelse av arbeidet: El.dør og tilbehør senere installert El. lader

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Peis kjøpt på OBS bygg og montert

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis i stuen og montert av OBS bygg fagfolk

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

Ny ytterdør og alle dører skiftet. Alle rom er malt.

Ny parkett stue, trappe nytt belegg. Malt kirsebær kjøkken av fagmann lyst.

Downlights kjøkken.

Lagt nytt gjerde og terrassebord i front og bak huset.

Ny levegg mot nabo, og inn kasset sittegruppe.

Malt og beiset alle terrassene.

### **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:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er observert et par knekte steiner på taket.

Taktekkingen av betongtakstein har en forventet levetid på ca 50 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taksteiner med skade på må byttes ut.

Mose må fjernes for å unngå videre utvikling.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp i plast har en forventet levetid på ca 25 år. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bordkledning.

Trekledning har en forventet levetid på ca 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på kledning.

#### Vinduer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 40år.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på vinduer.

#### Balkongdører

Det er montert katteluke i dør til altan.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdører.

Tredører har en forventet levetid på ca 30år.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på vinduer.

#### Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har slitasje eller skade.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring eller utskiftning av dør på må påberegnes.

#### 2.Etasje - Kjøkken - 19.7m<sup>2</sup> - Avtrekk

TG2 grunnet alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Grunnet alder må det påberegnes service på eller utskiftning av ventilator.

#### 1.Etasje - Toalettrom - 1.7m<sup>2</sup> - Overflater og konstruksjon

Det er skader på overflater.

Sprekk i 2 gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak på toalettrom.

#### Vannledninger

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

Vannledning av kobber har en forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering har en forventet levetid på ca 40 - 60 år.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

#### TG3

##### 1.Etasje - Bad - 7.6m<sup>2</sup> - Generell

Bad med overflater og membran fra byggeår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

##### 1.Etasje - Vaskerom - 10.2m<sup>2</sup> - Generell

Vaskerom med overflater og membran fra byggeår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flislagte overflater har en forventet levetid på ca. 20 år.

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## TGIU

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren for det meste kledd igjen både innvendig og utvendig. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av grunnmur. Synlig del av grunnmur fremstår uten sprekker og avvik.

### Terrengforhold

Hele tomten er bebygget med terrasser, der er derfor ikke mulig og kontrollere terrengforhold og fall på terreng fra bygningskropp.

### Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke kjent at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ukjent om det er gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader

## **Parkering**

Parkering i garasje med elbillader

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Felleskostandene 1200,- pr. mnd inkl. internett/tv (Altibox), brøyting og vedlikehold av fellesareal.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler i entre, hall, bad, toalettrom og vaskerom.  
Vedovn i stue

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 290 000

### **Omkostninger kjøper**

6 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

158 640 (Omkostninger totalt)

170 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 448 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 460 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 463 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 530 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 118 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 160 505 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 642 021 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 14 500

### **Velforening**

Huseierlag Gullstølsbotn.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 1671 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/20/1671:

05.02.1998 - Dokumentnr: 3229 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

05.02.1998 - Dokumentnr: 3229 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

18.12.1997 - Dokumentnr: 36123 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:1649

01.01.2020 - Dokumentnr: 1117680 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:1671

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for BOLIGBYGG - NYBYGG R.2 datert 17.01.2002

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Bod og vaskerom er opprinnelig to separate rom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.01.2002.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

#### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan

- Hele eiendommen reguleres av "FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1649, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN FOR DEL AV PLANOMRÅDE B37" med PlanID 6176201.

- I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til konsentrert småhusbebyggelse

Kommuneplan

- Hele eiendommen dekkes av kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID 65270000

- I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg - Øvrig byggesone

- En ny kommuneplan med PlanID 71740000er under arbeid

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Platype Plannavn Planstatus Saksnr

6176200 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1338, BØNES ØST, GULLSTØLBOTN BORETTSLAG 3 199707787

6170400 30 FYLLINGSDALEN. DEL AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6 3 199710709

6176002 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1493 (NÅ BNR 1647), BØNES, FELT B-36 3 199801100

6175801 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1485, BØNES ØST, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING FELT 38A 3 190330252

6170064 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1338, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, DEL AV FELT B 37 3 190140415

6176001 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1493, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B-36 3 199616449

6170000 30 FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6 3 190140359

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

20/1665 9570608-1 Tilbygg Rekkehus Meldingssak registrer tiltak 24.10.2012

201218113

Kommentar: Tilbygg i Gullstølsbotn 39 søkt om i 2012

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

4 900 Tilretteleggingsgebyr

3 390 Visninger/overtagelse per stk.. (inkl. 2)

9 900 Fotograf (Petter Tran) Fakturerer megler direkte

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 122 470

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

[stian.jakobsen@aktiv.no](mailto:stian.jakobsen@aktiv.no)

Tlf: 922 36 633

### **Ansvarlig megler bistås av**

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

[stian.jakobsen@aktiv.no](mailto:stian.jakobsen@aktiv.no)

Tlf: 922 36 633

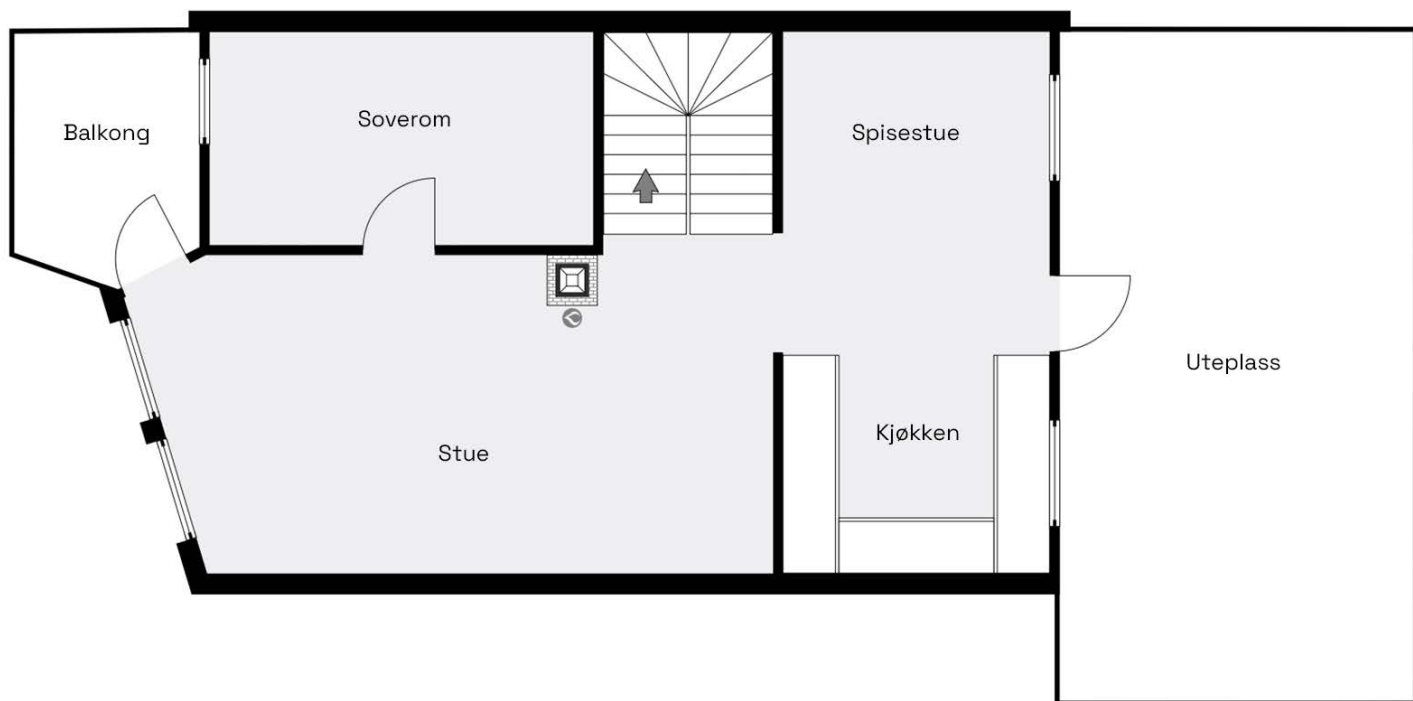
### **Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

### **Salgsoppgavedato**

20.05.2026



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme











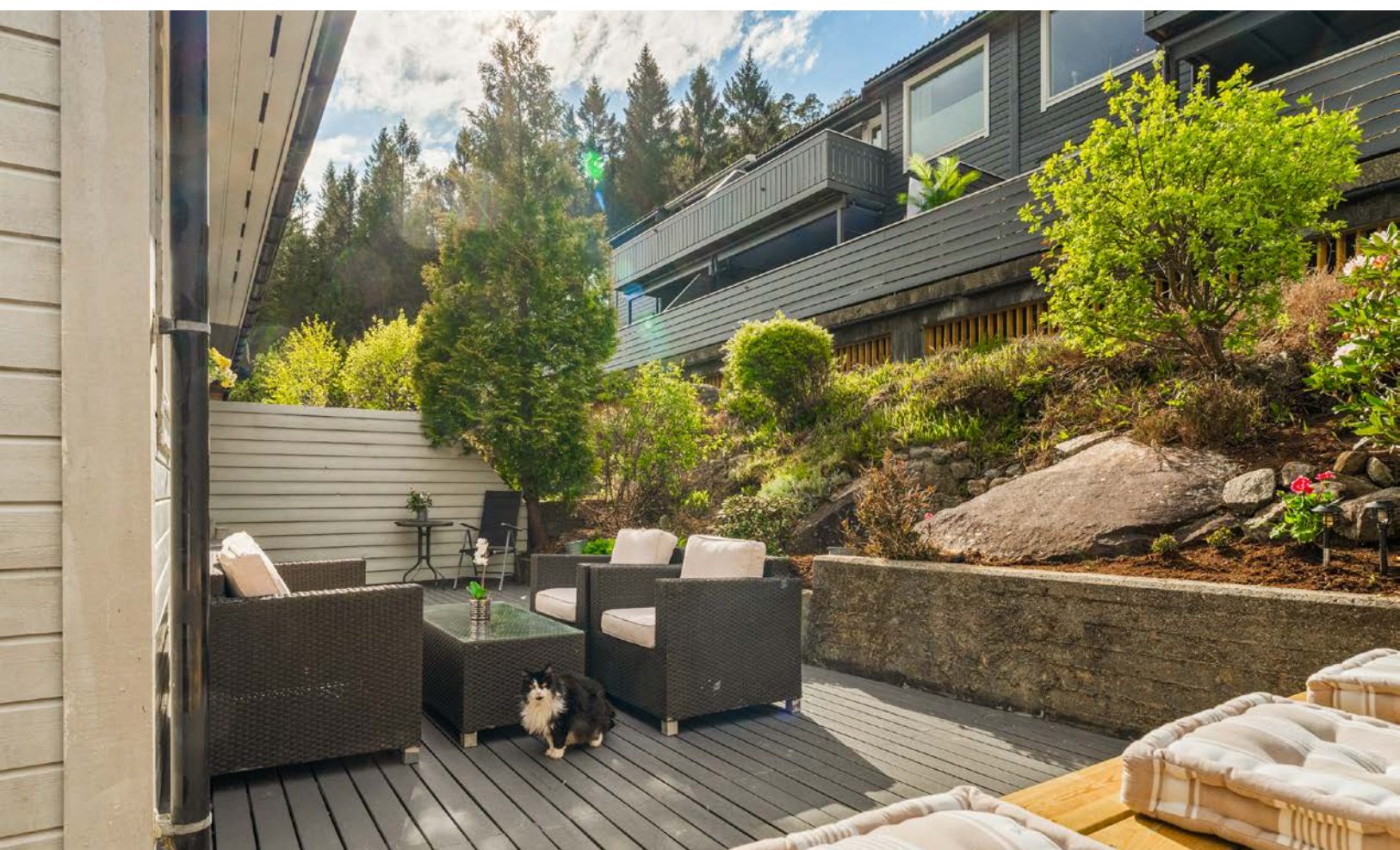




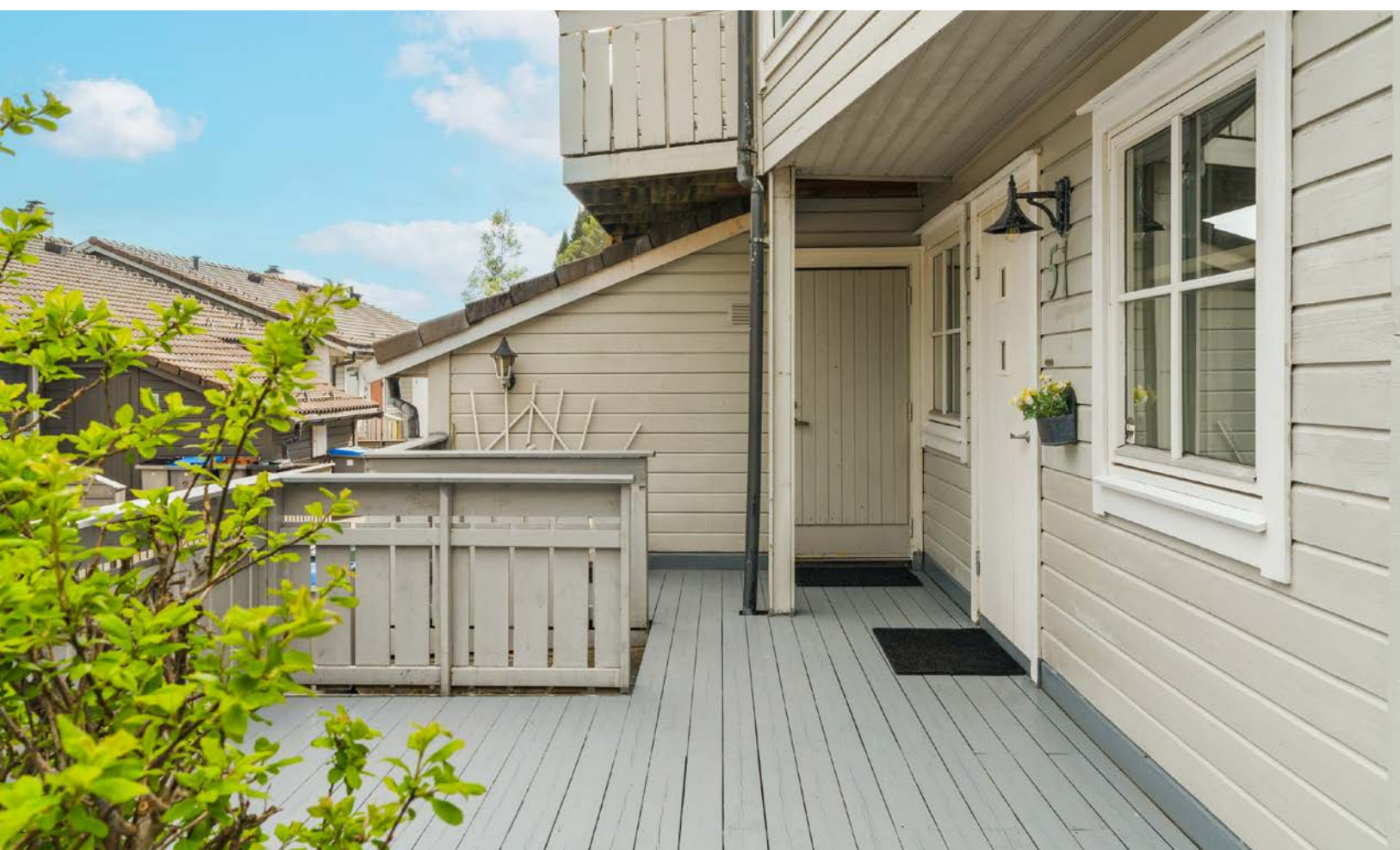






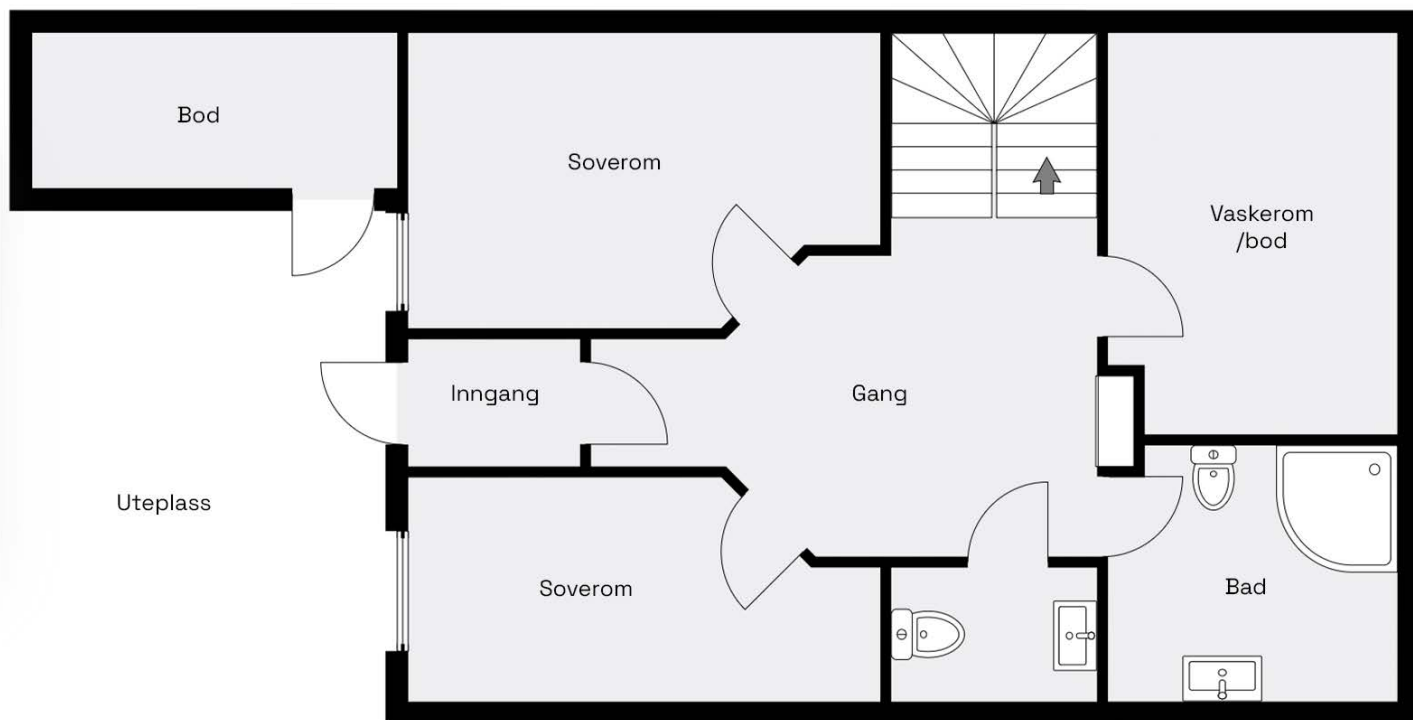












Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme







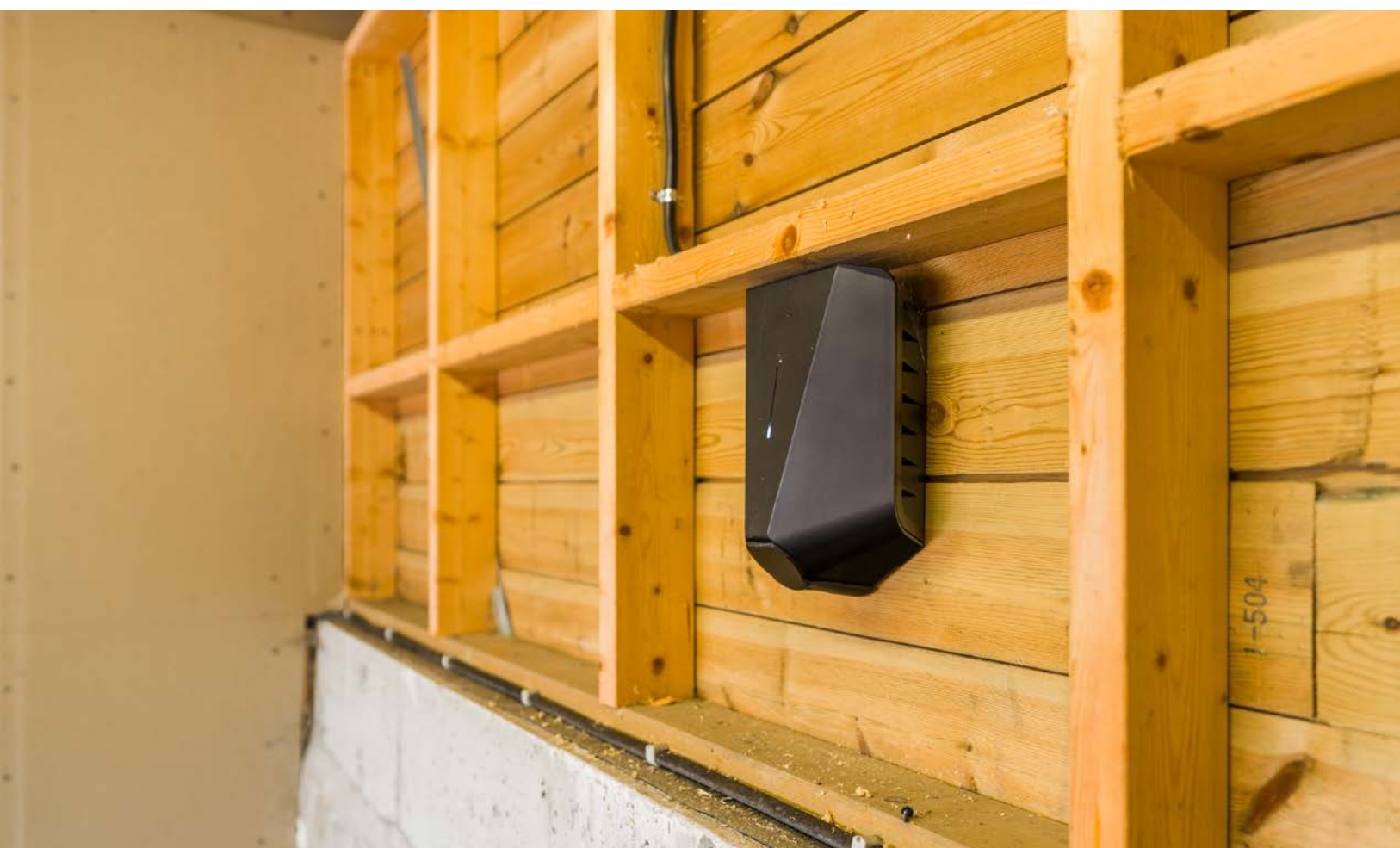
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Gullstølsbotn 51, 5153 BØNES

BERGEN kommune

# gnr. 20, bnr. 1671

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m<sup>2</sup> BRA-i: 124 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 17.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1318

Eiendomsverdi ref nr: EE3261

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

  
NITO

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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca. 5.4m<sup>2</sup>

Terrasse på bakside av bolig, tilkomst fra kjøkken og utvendig.

Oppmålt til ca. 32.4m<sup>2</sup>

Terrasse på fremsiden av boligen, tilkomst via ytterdør og utvendig.

Oppmålt til ca. 34m<sup>2</sup>.

Utvendig tretrapp

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Ingen større skader på overflater, men det bør påberegnes modernisering.

Bom under enkelte fliser i hall m/trapp, stedvis sprekker i fugemasse.

Støpt gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 20.7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7.6m<sup>2</sup>

Bad med overflater og membran fra byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 39.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.5% ved en temperatur på 26.4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 10.2m<sup>2</sup>

Vaskerom med overflater og membran fra byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom i vegg mot bad . RH i vegg ble målt til 39.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.5% ved en temperatur på 26.4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte kirsebær fronter som er malt. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, fliser og malte overflater på vegg, malt tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre, hall, bad, toalettrom og vaskerom.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1997.

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren for det meste kledd igjen både innvendig og utvendig.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av grunnmur.  
Synlig del av grunnmur fremstår uten sprekker og avvik.  
Hele tomten er bebygget med terrasser, der er derfor ikke mulig og kontrollere terrengforhold og fall på terreng fra bygningskropp.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er ikke kjent at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

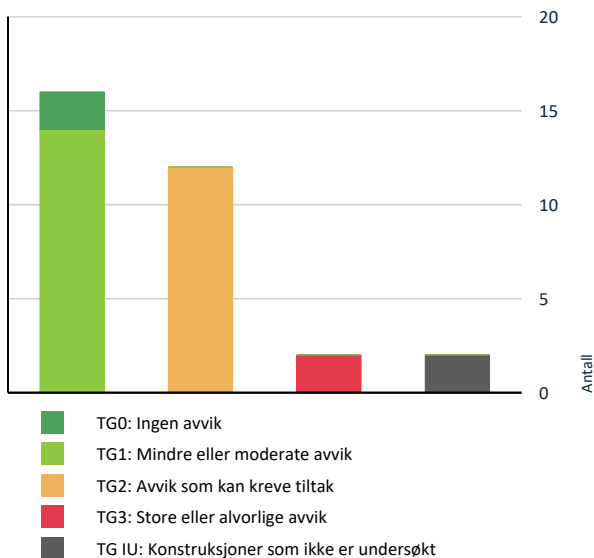
### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

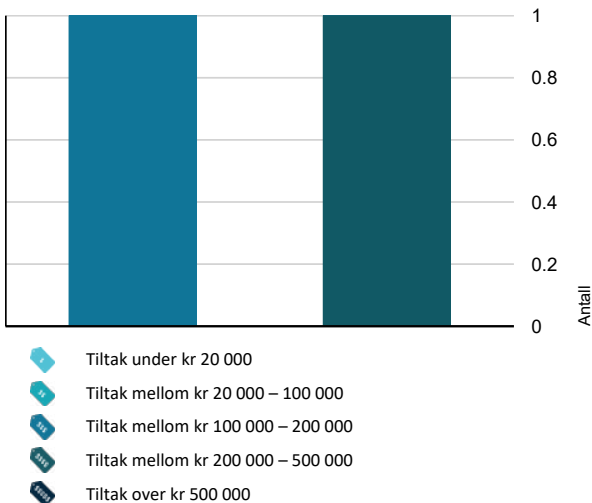
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 7.6m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 10.2m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - 19.7m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom - 1.7m<sup>2</sup> > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert et par knekte steiner på taket.

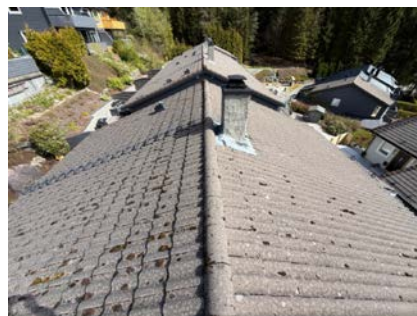
Taktekingen av betongtakstein har en forventet levetid på ca 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Taksteiner med skade på må byttes ut.

Mose må fjernes for å unngå videre utvikling.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i plast har en forventet levetid på ca 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bordkledning.

Trekledning har en forventet levetid på ca 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på kledning.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Trevinduer har en forventet levetid på ca 40år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på vinduer.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør.



## TG 2 Balkongdører

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert katteluke i dør til altan.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdører. Tredører har en forventet levetid på ca 30år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes normalt periodisk vedlikehold på vinduer.



# Tilstandsrapport



## Beskrivelse

Utvendig tretrapp

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca. 5.4m2



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på baksida av bolig, tilkomst fra kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca. 32.4m2



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på fremsida av boligen, tilkomst via ytterdør og utvendig. Oppmålt til ca. 34m2.

## TG 1 Utvendige trapper

## INNSENDIG

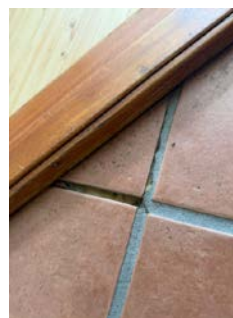
## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Ingen større skader på overflater, men det bør påberegnes modernisering.

Bom under enkelte fliser i hall m/trapp, stedvis sprekker i fugemasse.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn i betong, etasjeskille er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

# Tilstandsrapport

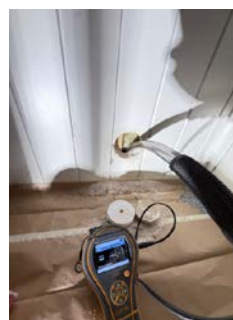


*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 20.7 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



Vedovn fra 2010

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.



## TG 1 Rom Under Terreng

## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av innvendige dører har slitasje eller skade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskiftning av dør på må påberegnes.



Dør på bad.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 7.6M2

### TO 3 Generell

## Beskrivelse

Bad med overflater og membran fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



1. ETASJE > BAD - 7.6M2

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 39.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.5% ved en temperatur på 26.4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1. ETASJE > VASKEROM - 10.2M2

### TO 3 Generell

## Beskrivelse

Vaskerom med overflater og membran fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flislagte overflater har en forventet levetid på ca. 20 år. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 1. ETASJE > VASKEROM - 10.2M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom i vegg mot bad. RH i vegg ble målt til 39.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.5% ved en temperatur på 26.4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN - 19.7M2

### TG 1 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte kirsebær fronter som er malt. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer.



## 2. ETASJE > KJØKKEN - 19.7M2

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2 grunnet alder på ventilator

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må det påberegnes service på eller utskiftning av ventilator.



## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM - 1.7M2

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, fliser og malte overflater på vegg, malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skader på overflater.  
Sprekk i 2 gulvfliser.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på toalettrom.



## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014      Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre, hall, bad, toalettrom og vaskerom.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannledning av kobber har en forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1997 Byggeår**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet alder på anlegget bør det utføres en elkontroll.**

## Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering har en forventet levetid på ca 40 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren for det meste kledd igjen både innvendig og utvendig. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av grunnmur. Synlig del av grunnmur fremstår uten sprekker og avvik.



### TG IU Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hele tomten er bebygget med terrasser, der er derfor ikke mulig og kontrollere terrengforhold og fall på terreng fra bygningskropp.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke kjent at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ukjent om det er gjennomført radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

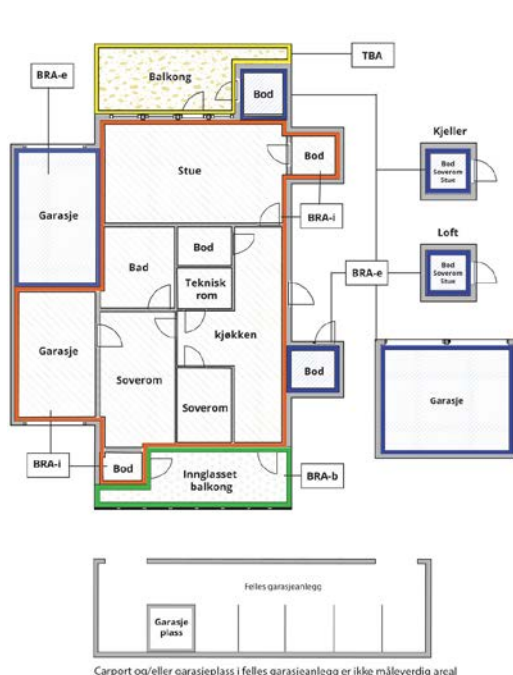
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	64			64	37
1.Etasje	60	3		63	34
<b>SUM</b>	<b>124</b>	<b>3</b>			<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue m/trapp - 31.6m <sup>2</sup> , kjøkken - 19.7m <sup>2</sup> , soverom - 11.4m <sup>2</sup>		
1.Etasje	Vindfang - 3m <sup>2</sup> , hall m/trapp - 15.3m <sup>2</sup> , bad - 7.6m <sup>2</sup> , toalettrom - 1.7m <sup>2</sup> , vaskerom - 10.2m <sup>2</sup> , soverom - 11m <sup>2</sup> , soverom - 6.8m <sup>2</sup>	Bod - 3.3m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Aralet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje - 15m <sup>2</sup>	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Tone Alvern	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1671		0	162.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gullstølsbotn 51

### Hjemmelshaver

Alvern Tone

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gullstølsbotn på Bønes i Bergen kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse. Området fremstår rolig og familievennlig med nærhet til grøntområder og daglige servicetilbud.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og ulike idretts- og fritidstilbud. Oasen senterområde og Bønesområdet tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetjenester innen kort kjøreavstand.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Del av felles garasje oppført med støpt grunnmur.  
Gulv med asfalt Yttervegger og takkonstruksjon er utført i trekonstruksjoner.

Det er lagt opp elbillader.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Tone Alvern

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gullstølsbotn 51

5153 Bønes

4601-20/1671/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøpt nytt baderomsmøblement og nye rør tilhørende det. ca kr 35.000

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Grimstadgarasjer

**Beskrivelse av arbeidet:** El.dør og tilbehør senere installert El. lader

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Peis kjøpt på OBS bygg og montert

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny peis i stuen og montert av OBS bygg fagfolk

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

- ♦ **Ja**

Ny ytterdør og alle dører skiftet. Alle rom er malt.  
Ny parkett stue, trappe nytt belegg. Malt kirsebær kjøkken av fagmann lyst.  
Downlights kjøkken.  
Lagt nytt gjerde og terrassebord i front og bak huset.  
Ny levegg mot nabo, og inn kasset sittegruppe.  
Malt og beiset alle terrassene.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

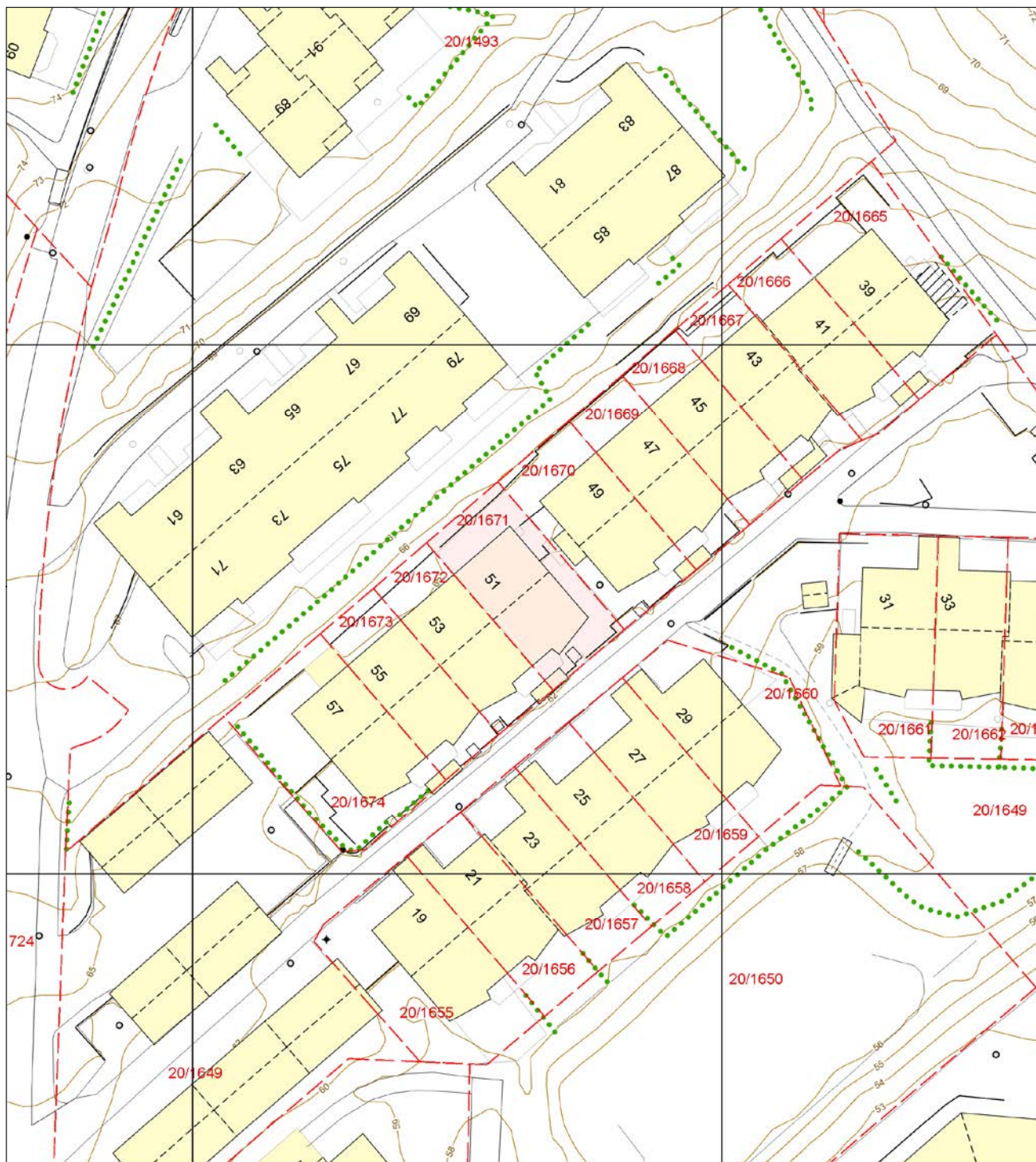


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1671/0/0  
Adresse: Gullstølsbotn 51, 5153 BØNES



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |

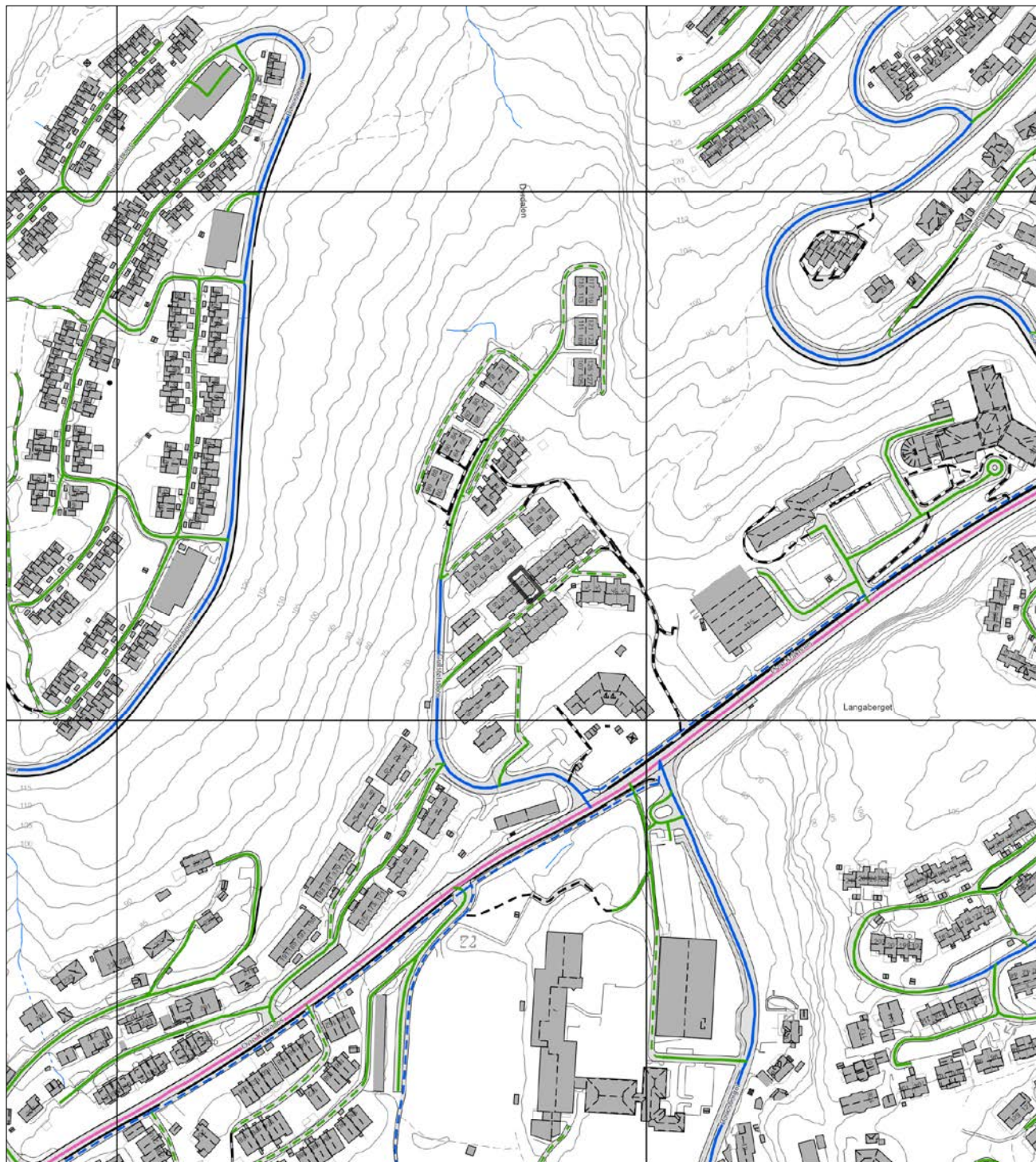


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1671/0/0  
Adresse: Gullstølsbotn 51, 5153 BØNES



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1671/0/0  
Utlistet 13. mai 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258848408	Grunneiendom	0	Ja	162,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">6176201</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1649, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN FOR DEL AV PLANOMRÅDE B37	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.11.1997	<a href="#">199714855</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">6176201</a>	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">6176200</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1338, BØNES ØST, GULLSTØLBOTN BORETTSLAG	3	<a href="#">199707787</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">6170400</a>	30	FYLLINGSDALEN. DEL AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3	<a href="#">199710709</a>
<a href="#">6176002</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1493 (NÅ BNR 1647), BØNES, FELT B-36	3	<a href="#">199801100</a>
<a href="#">6175801</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1485, BØNES ØST, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING FELT 38A	3	<a href="#">190330252</a>
<a href="#">6170064</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1338, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, DEL AV FELT B 37	3	<a href="#">190140415</a>
<a href="#">6176001</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1493, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B-36	3	<a href="#">199616449</a>
<a href="#">6170000</a>	30	FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3	<a href="#">190140359</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">20/1665</a>	9570608-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	24.10.2012	<a href="#">201218113</a>

Skrevet ut 13. mai 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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





# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


## Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1222 - Frisiktlinje
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel

## Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan bevaringsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

-  663 - Bevaring av landskap og vegetasjon


















## Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjer i boligområder
-  Områder for forretning
-  Kjørervei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  FRIOMRÅDER
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Unyansert formål



BERGEN  
KOMMUNE

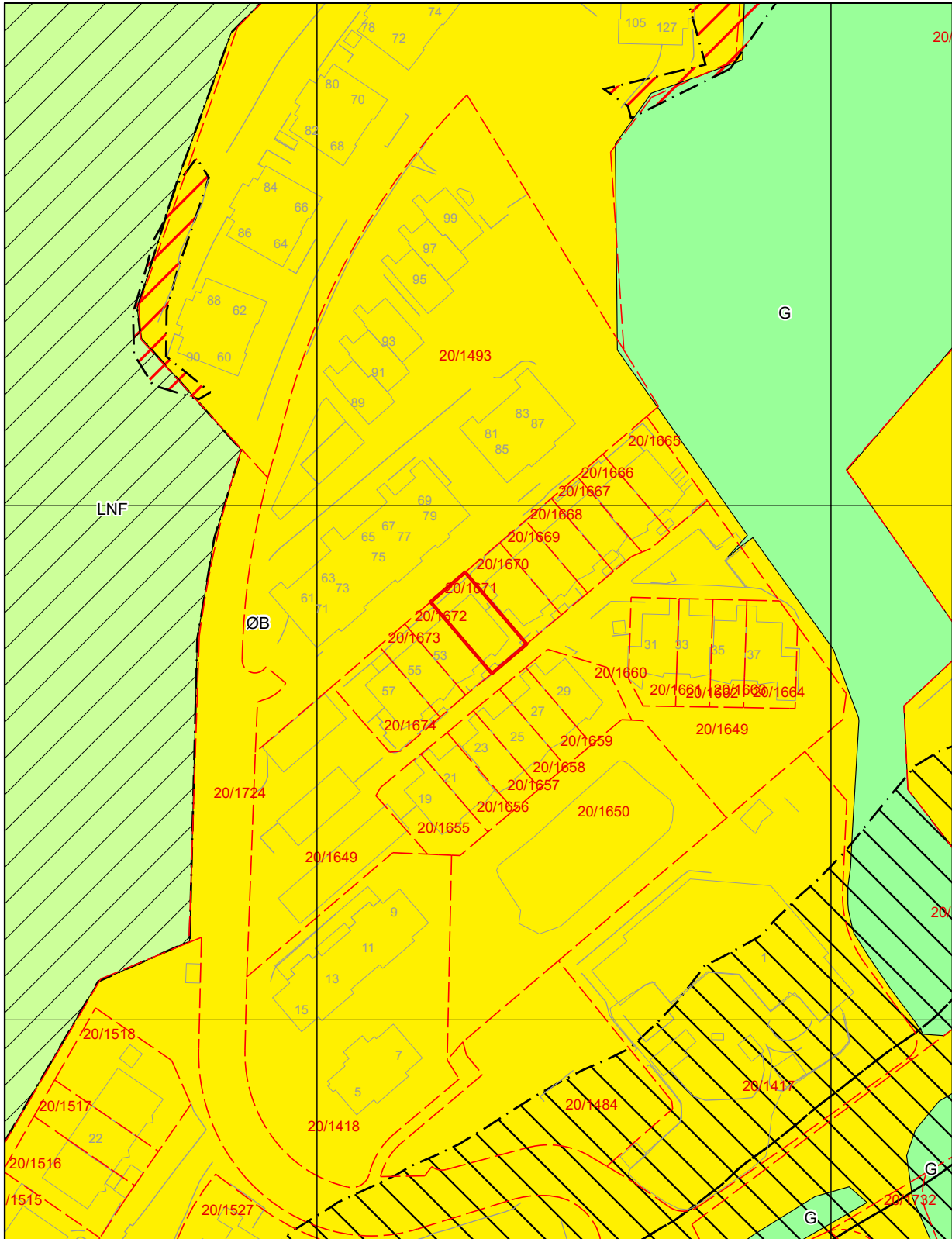
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1671  
Dato: 13.05.2026 Adresse: Gullstølsbotn 51



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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  LNF



## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

<b>Eiendomsnummer</b>	00020-1671-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Gullstølsbotn 51
<b>Eier</b>	Tone Alvern , Gullstølsbotn 51 , 5153 BØNES N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2353097KR	0.0026	6 118,00	1 529,50
Abonnementsgebyr vann	130m2	7.71	1 002,30	252,63
Stipulert mengde vann	169m3	11.44	1 933,36	487,31
Abonnementsgebyr avløp	130m2	10.62	1 380,60	347,98
Stipulert mengde avløp	169m3	15.64	2 643,16	666,22
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			16 047,57	4 115,86
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

**Andre tilgjengelige rapporter:** Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG  
PB. 1947 NORDNES  
5817 BERGEN

Arkiv 5210  
Deres søknad av 03.04.96 Vår ref. Snr 967248

Bergen, 17.1.2002

FERDIGATTEST  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

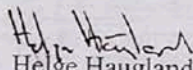
Byggeplass: GULLSTØSBOTN Eiendom: 0-0020-1338  
Byggherre : GULLSTØLSBOTN BRL Adr.: C/O VESTBO P.B.1947  
Ansvarsh. : TURØY JENS GUNNAR Adr.:  
Arbeidets art: NYBYGG R.2 Bygningens art: BOLIGBYGG

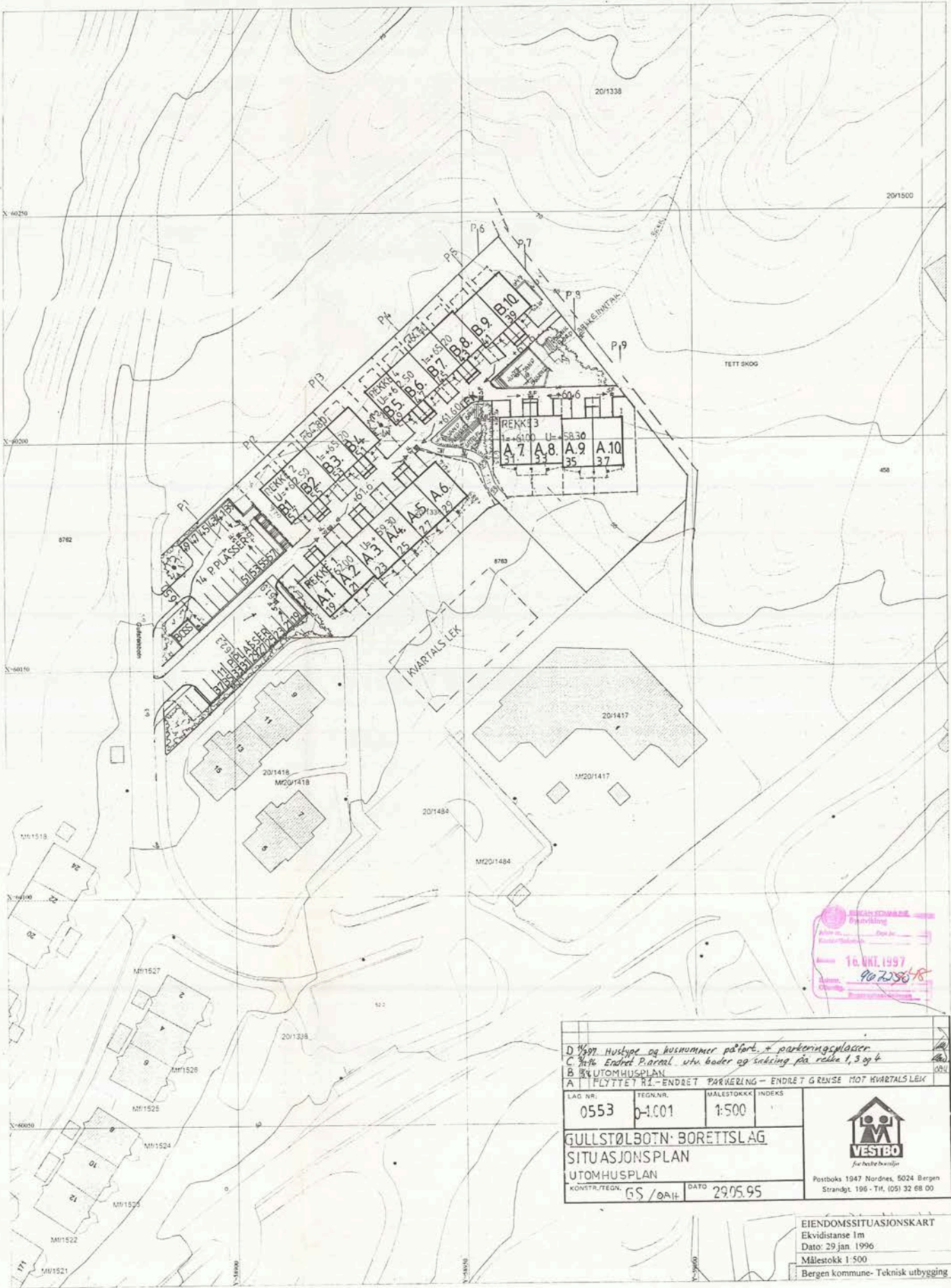
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.04.96  
Byggetillatelse gitt.....: 23.09.96

Arbeidet er besiktiget, og dokumentasjon stemplet byggesaksavdelingen 10.01.02 om ferdig arbeid. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

  
Helge Haugland  
avd.ingeniør



REGISTRERT  
 16. JUNI 1997  
 90 7256

D 1997 Husstype og kvenummer påført + parkeringsplasser  
 C 1996 Endret P. areal, vrn. bader og salking for rekke 1, 3 og 4  
 B 84 UTOMHUSPLAN  
 A 1 FLYTTET RI - ENDRET PARKERING - ENDRET GRENSE MOT KVARTALS LEK

LAG NR	TEGN. NR.	MÅLESTOKK	INDEKS
0553	0-1.001	1:500	

**GULLSTØLBOTN BORETTLAG**  
**SITUASJONSPLAN**  
 UTOMHUSPLAN  
 KÖNSTR./TEGN. GS / ØAIF      DATO 29.05.95

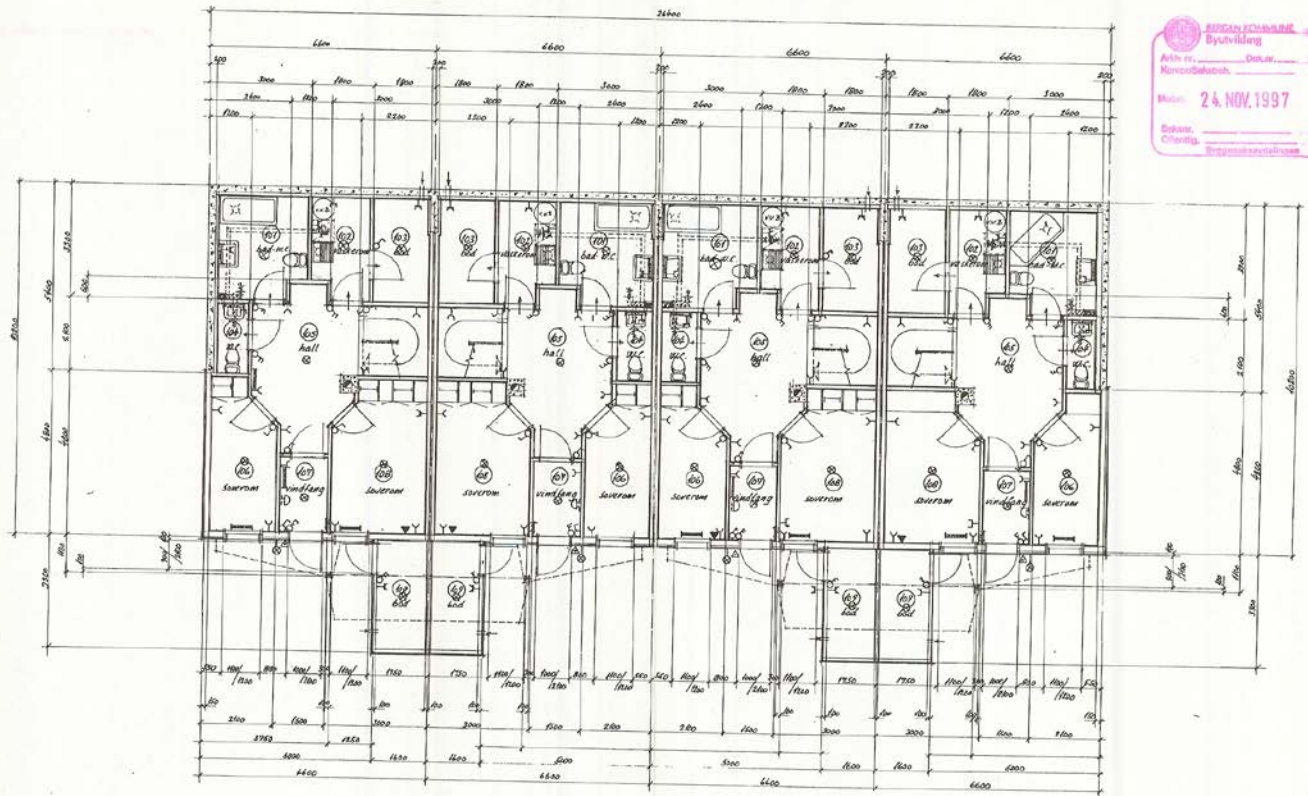
  
 Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen  
 Strandgt. 106 - TH, (05) 32 68 00

EIENDOMSSITUASJONSKART  
 Ekvidistanse 1m  
 Dato: 29 jan 1996  
 Målestokk 1:500  
 Bergen kommune- Teknisk utbygging

**STUDIO SCHUBERT**  
 Bygghjelp  
 Arkitekt  
 Kongsbakkevej 10  
 2450 København SV  
 Tlf. 33 12 12 12  
 E-mail: [studieschubert@studioschubert.dk](mailto:studieschubert@studioschubert.dk)

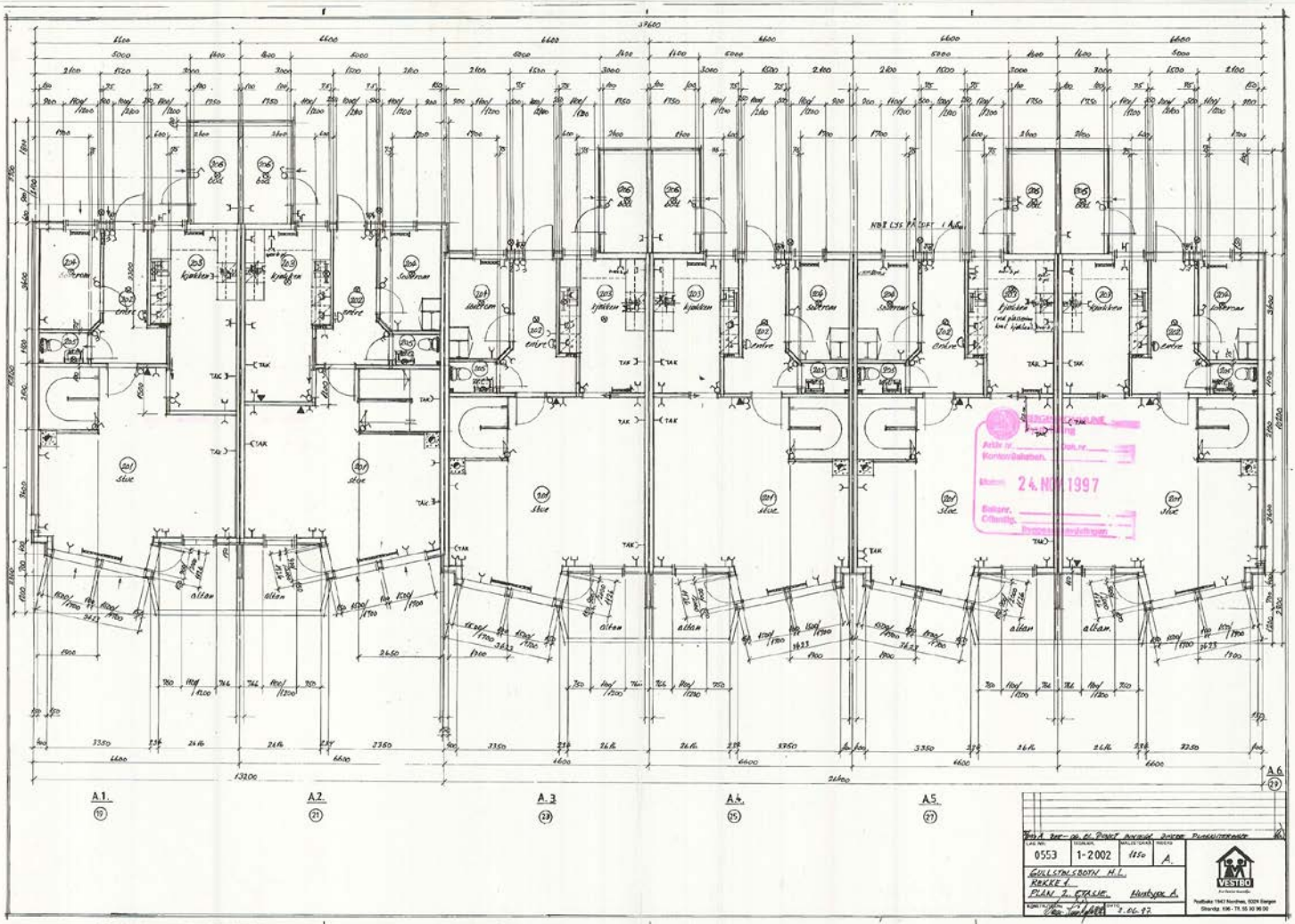
Målest. 24. NOV. 1997

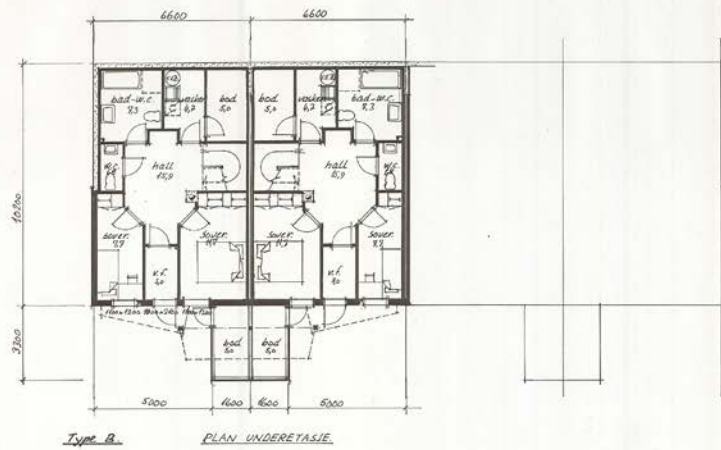
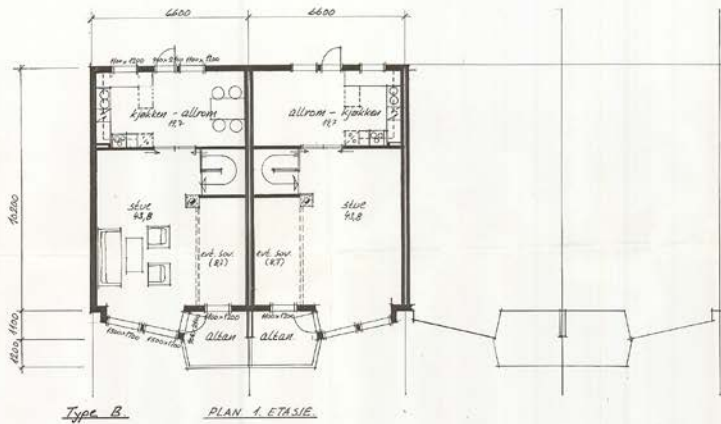
Skisse  
 Grundplan  
 Byggeskema



B.1 (17)                      B.2 (19)                      B.3 (19)                      B.4 (17)

A.1			
A.2			
A.3			
A.4			
A.5			
A.6			
A.7			
A.8			
A.9			
A.10			
A.11			
A.12			
A.13			
A.14			
A.15			
A.16			
A.17			
A.18			
A.19			
A.20			
A.21			
A.22			
A.23			
A.24			
A.25			
A.26			
A.27			
A.28			
A.29			
A.30			
A.31			
A.32			
A.33			
A.34			
A.35			
A.36			
A.37			
A.38			
A.39			
A.40			
A.41			
A.42			
A.43			
A.44			
A.45			
A.46			
A.47			
A.48			
A.49			
A.50			
A.51			
A.52			
A.53			
A.54			
A.55			
A.56			
A.57			
A.58			
A.59			
A.60			
A.61			
A.62			
A.63			
A.64			
A.65			
A.66			
A.67			
A.68			
A.69			
A.70			
A.71			
A.72			
A.73			
A.74			
A.75			
A.76			
A.77			
A.78			
A.79			
A.80			
A.81			
A.82			
A.83			
A.84			
A.85			
A.86			
A.87			
A.88			
A.89			
A.90			
A.91			
A.92			
A.93			
A.94			
A.95			
A.96			
A.97			
A.98			
A.99			
A.100			



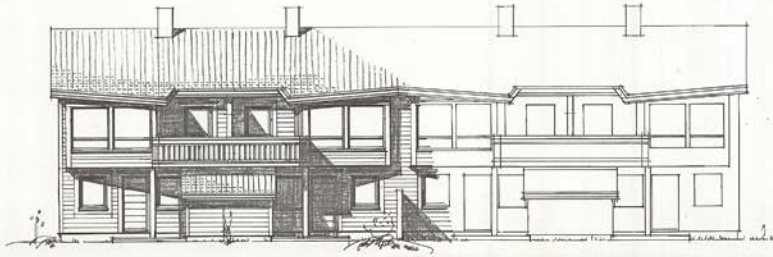


16.04.1997  
7622.48

LAD. NR.	TEGN. NR.	SKALASTÖCKEN	INDEKS
0553	2-1001	1:100	
GULLSTÄLGBATN H.L.			
Rette L.			
PLANER			
KONSTRUKTÖR		TYPER	
[Signature]		HUSTYPE B.	
		s-11-3%	



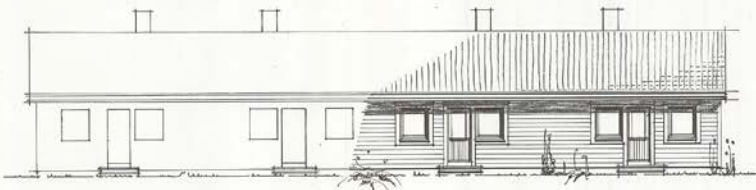
Postboks 1947 Norderås, 5024 Bergen  
Stemnr: 196 - 76 55 30 36 60



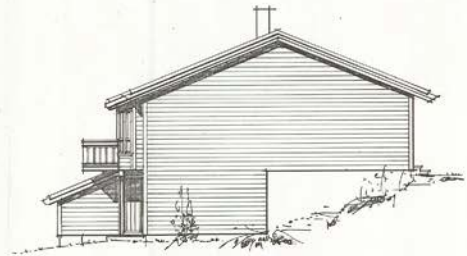
*Mot Syd-Øst.*



*Mot Syd-Vest.*



*Mot Nord-Vest.*



*Mot Nord-Øst.*



LAG NR	TEGNR	MALESTØKKE	FØRERS
0553	2-1003	1660	
GULLSTØLSROTN H.L.			
REKKE 2.			
FASADER		MUSTJPE B.	
KOPISERT	DATO		
	5-12-96		

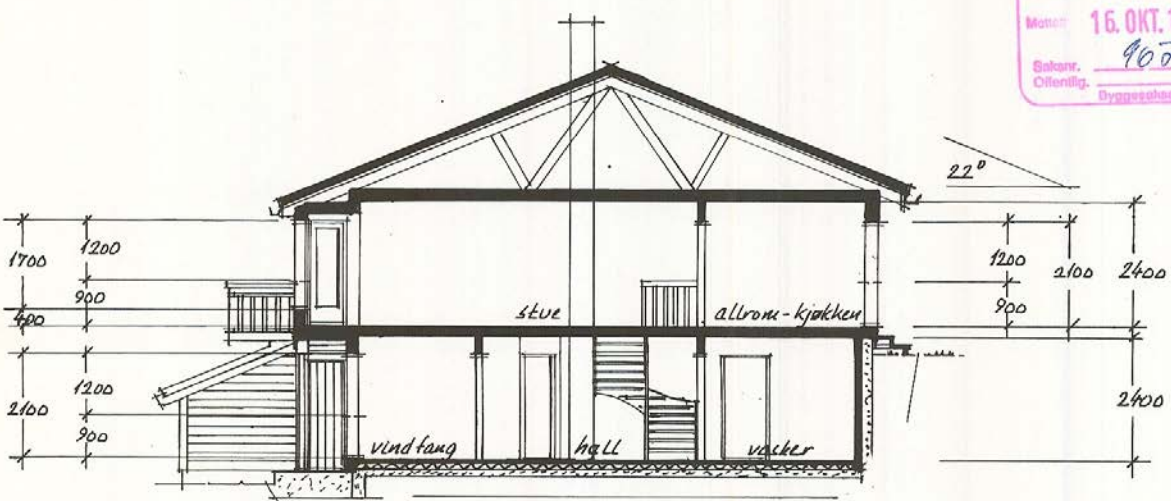
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen  
Stranøp, 156 · Tlf. 55 30 96 00


BERGEN KOMMUNE  
Byutvikling

Arkiv nr. \_\_\_\_\_ Dok.nr. \_\_\_\_\_  
Kontor/Saksbeh. \_\_\_\_\_

Mottatt: **16. OKT. 1997**

Saksnr. **907248**  
Offentlig. Byggesaksavdelingen



LAG NR:	TEGN.NR.	MÅLESTOKK	INDEKS	 <p>Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen Strandgt. 196 - Tlf. 55 30 86 00</p>
0553	2-1002	1:100		
<p><i>GULLSTØLSBOTN H.L.</i></p> <p><i>TYPE B. Rekke 2.</i></p> <p><i>SNITT</i></p>				
KONSTR./TEGNER		DATO		
<i>[Signature]</i>		5-12-96		

# Nabolagsprofil

Gullstølsbotn 51 - Nabolaget Bønnesskogen - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bønnes skole Linje 14, 15, 49	3 min 0.2 km
Kristianborg Linje 2	7 min 4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 7.9 km
Bergen Flesland	15 min

## Skoler

Bønnes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	21 min 1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	9 min 4.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 5.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 5.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

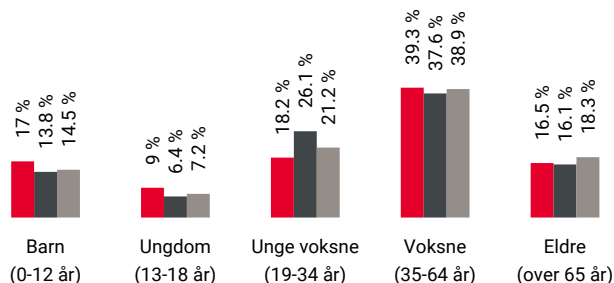
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønnesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 95 barn	2 min 0.2 km
Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 0.8 km
Bønnes barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Bønnes	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Rema 1000 Bønnes	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



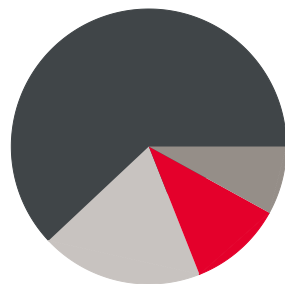
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Bønes skole Aktivitetshall, fotball	6 min	0.5 km
Kråkenes ballbinge Ballspill	9 min	0.7 km
Bergen Racketsenter	18 min	
Aktiv365 Bønes	19 min	

## Boligmasse



- 11% enebolig
- 62% rekkehus
- 8% blokk
- 19% annet

«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oasen	8 min
Boots apotek Oasen	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Bønnesskogen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gullstølsbotn 51  
5153 BØNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Stian JakobsenTelefon: 922 36 633  
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre