

aktiv.

Grønnegrend 21, 5232 PARADIS

**Paradis/Tveiterås - Spektakulær
arkitekttegnet villa med unik
beliggenhet og lang strandlinje -
skjernet beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 990 000,-
Omkostn.: Kr 376 140,-
Total ink omk.: Kr 15 366 140,-
Selger: Richard John Sanders
Elaine Louise Mcdonagh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 209/266 kvm
Tomtstr.: 2318.9 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1503260039

Paradis/ Tveiterås - Spektakulær arkitekttegnet villa -unik beliggenhet - strandlinje

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Grønnegrend 21!

Innbydende enebolig på 209 m² fordelt over tre etasjer. Her får du en lys og gjennomført bolig med fem soverom, tre bad, åpen stue-kjøkkenløsning, eget vaskerom/teknisk rom, samt en hybeldel med stue/kjøkken, bad og soverom. Unik beliggenhet i et veletablert, skjermet og eksklusivt villaområde på Tveiterås - meget gode solforhold og fantastisk utsikt. Her får man en sjelden mulighet til å skaffe seg strandlinje med tilgang til Nesttunvannet, brygge/terrasser og stor tomt i et av Bergens mest attraktive område.

Kort om eiendommen:

- Meget gode solforhold
- Fantastisk utsikt
- Egen hybel
- Fem soverom
- Varmekabler på alle bad
- Barnevennlige omgivelser
- Eget vaskerom

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 209 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 266 kvm

TBA: 1 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 28 kvm Bod - 16.5m², bod - 11.7m²

1. etasje

BRA-i: 38 kvm Entré - 2.6m², gang - 5.4m², kontor - 5.9m², gang - 1.2m², bod - 2.8m², vaskerom / teknisk rom - 13m²

BRA-i: 33 kvm 1. etasje hybel: Stue/kjøkken - 26.8m², bod - 2.1m², bad - 2.2m²

BRA-e: 4 kvm Bod - 3.7m²

2. etasje

BRA-i: 89 kvm Hall m/trapp - 13m², bad - 8m², stue/kjøkken - 48m², soverom - 8m², soverom - 11m²

3. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang m/trapp - 10.6m², bad - 3.3m², soverom - 10.6m², soverom - 17.7m², bod - 3.4m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

1 kvm Balkong - 1,1m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Garasje - 16.2m², bod - 9m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2318.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Helt unik eiendom med lang strandlinje til Nesttunvannet. Tomten er delvis opparbeidet og delvis naturtomt. Her finner du store solterrasser, glassrekkverk, natursteinsmurer samt diverse bed og beplantning. Det er byggegrunn av fjell. Ukjent alder på drenering. Bygningen har betonggrunnmur. Ingen tegn til svekkelser eller avvik i grunnmur. Malt og gått over i 2021. Tomten er opparbeidet med fall fra bygningskropp

Beliggenhet

Spektakulær og ærverdig familievilla med unik beliggenhet i et veletablert, skjermet og eksklusivt villaområde på Tveiterås - meget gode solforhold og fantastisk utsikt. Her får man en unik mulighet til å skaffe seg lang strandlinje med tilgang til Nesttunvannet, brygge/terrasser og stor tomt i et av Bergens mest attraktive område. Meget usjenerte uteplasser hvor en kan virkelig nyte fredlige stunder. Boligen er siste hus i enden av blindvei.

Eiendommen har sentral beliggenhet med kort vei til alle daglige servicetilbud, samt bybane. Flott turterreng finnes også innen få minutters gange. Selve nærområdet er rolig og nesten uten biltrafikk, svært barnevennlige omgivelser.

Boligen ligger sentralt mellom Paradis og Nesttun. Her finnes god offentlig kommunikasjon både mot sentrum og mot Fana. Nærmeste bybanestopp er i gangavstand. Videre finnes et rikt utvalg av butikker innen gangavstand. Barnehager og skoler ligger også innen kort gange. For øvrig finnes både treningssentre, og ikke minst svært gode turmuligheter i nærområdet. Ca 20 minutter fra sentrum og ca 10-15 minutter til Flesland, Sandsli- og Kokstodområdet, med bil.

Eiendommens historie

Leif Grung er blitt beskrevet som arkitekten som aldri hvilte, som stadig søkte nye vinkler og metoder. Tveiterås Hageby skulle bli hans største og siste prosjekt. Her, i furuskogen mellom Nesttun og Paradis, planla Grung terrengetilpassede boliger på ca. 200 romslige tomter for de "mere bemidlede". Før han døde i 1945, fikk han bygget 30 av husene. Hans assistent Aage Blich overtok utbyggingen av Tveiterås da Grung gikk bort. Villaen med adresse Grønnegrend 21 må sies å ligge på en av prosjektets mest attraktive tomter og var en av boligene Aage Blich tegnet, for å fullføre læremesterens siste prosjekt.

Adkomst

Se vedlagte kart, det blir satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelsen i området består primært av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Midtun skole (1-7 kl.)
- Paradis skole (1-7 kl.)
- Kringlebotn skole (1-7 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug videregående skole
- Langhaugen videregående skole

Barnehager:

- Hop Oppvekststun barnehage (1-5 år)
- Sandalsbotn barnehage (0-6 år)
- Midtunbråtet Doremi barnehage (0-6 år)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot og med drone.
Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malte murfasader. Huset er malt utvendig i 2023, og reparert i murpuss ved behov.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 2021 og 2023.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med tilkomst fra soverom på loft. - oppmålt til ca 1.1m2 Terrasser med tilkomst fra 2 etasje i boligen, oppmålt til ca. 40m2 Terrasser ved vannet, oppmålt til ca 75m2 Utvendige trapper i naturstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En kobling tilknyttet badekaret (hovedbadet) lakk rundt 2022 (vi husker ikke nøyaktig dato). Vann lakk ned på flisgulvet på badet. Skiven (pakningen) ble byttet, og det har ikke vært noen lekkasjer siden.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiven (pakningen) ble byttet, og det har ikke vært noen lekkasjer siden

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet installerte et dusjrom i øverste etasje av huset

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Unik VVS

Beskrivelse av arbeidet: Selskapet leverte og koblet til et badekar på hovedbadet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Da det nye dusjrommet ble installert i toppetasjen. Vi vet at membran, tetningslag og dren ble installert, men vi kjenner ikke den tekniske spesifikasjonen. Da badekaret ble installert, ble det lagt oppå de eksisterende flisene som var der da vi kjøpte huset. Rørleggerarbeidet til badekaret var også eksisterende.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: I toppetasjen ble det installert to takvinduer og to VELUX-vinduer i taket. Samtidig ble det installert betydelig isolasjon i tak og vegger. Alt dette arbeidet ble utført basert på arkitekttegninger laget av arkitektene Lund Laastad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Handsverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Husets yttervegger ble malt.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet ut fire vinduer og la til ett vindu og to VELUX-vinduer i toppetasjen. Alle de ikke-Velux-erstatningsvinduene ble levert av Johnsen Glass Vindusfabrikk. Vi byttet ut fire vinduer og én dør i hovedrommet. I hovedrommet gjorde vi også om ett vindu til en dør ut mot kveldsterrassen.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Handverkshus

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet ut 5 vinduer i hovedetasjen – de gjenværende originale vinduene. I underetasjen byttet vi ut 5 vinduer.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Før huset ble malt, byttet vi ut noe av mørtelen i steinveggene rundt huset, hagen og garasjen.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er kondens inne i den doble glassruten i døren på båthuset.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: car-bo garasjeporter AS

Beskrivelse av arbeidet: En elektrisk garasjeport ble levert og installert, og sidedøren til garasjen ble byttet ut.

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi ble ferdige med å male garasjen og fornye noe av konstruksjonen i det tilstøtende vedskjulet og malte det.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: noen ganger blir båthuset litt fuktig

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

Svar: Ja

Beskrivelse: vi har hatt mus som vi har utryddet med musefeller

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: storbergen rørlegger service

Beskrivelse av arbeidet: Vi satte inn en ekstra varmtvannstank i vaskerommet for å gi nok varmtvann til å fylle badekaret.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: storbergen rørlegger service

Beskrivelse av arbeidet: leverte og monterte en luft-til-vann-varmpumpeenhet i vaskerommet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi ble rådet til å installere ekstra inspeksjonsporter i gipsplatene rundt skorsteinen i toppetasjen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi omorganiserte rommene i toppetasjen og la til to takvinduer i 2021.

Arbeidet ble planlagt av Lund Laastad arkitekter og utført av Handverkshus AS.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja, vi mottok bekreftelse på at arbeidet var godkjent av Bergen kommune i 2022 under deres referanse BYGG-2022 /18074-3

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en leilighet med ett soverom til leie. Vi har brukt den til å besøke familie, og ikke leid den ut mens vi har eid huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverskshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Et nytt kjøkken ble montert i 2021 i hovedetasjen, det elektriske arbeidet ble utført av Elektro AS og rørleggerarbeidet ble utført av Storbergen rørleggerservice AS.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere alt det elektriske i det nye kjøkkenet i leiligheten

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: storbergen rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: montere alt rørleggerarbeidet til det nye kjøkkenet i leiligheten

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: vitek miljø as, radal

Beskrivelse av arbeidet: tømte, rengjorde og fjernet oljetanken fra vaskerommet

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte og monterte de nye kjøkkenskapene i leiligheten.

Innhold

Spektakulær og ærverdig familievilla med unik beliggenhet i et veletablert, skjermet og eksklusivt villaområde på Tveiterås. Her får du en innbydende enebolig på 209 m² fordelt over tre etasjer. Boligen har lyse overflater og store vindusflater som skaper en lys og god atmosfære. Meget usjenerte uteplasser hvor en kan virkelig nyte fredlige stunder.

Underetasjen:

I underetasjen finner du boligens egne hybel, som inneholder soverom, stue/kjøkken

og bad. I den andre delen av etasjen kommer man til et praktisk kontor, samt eget vaskerom/teknisk rom.

1. Etasje:

Opp trappen kommer du til boligens hovedetasje. Her blir du møtt av en romslig stue-kjøkkenløsning med store vindusflater som sikret naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet er fra 2021 og bærer et moderne preg. Videre har etasjen to romslige soverom hvor et av dem er innredet som kontor per i dag. Etasjens bad har tidsriktige fliser, med varmekabler i gulvet, samt innredning med toalett, servant, dusj og badekar.

Loftsetasje:

I loftsetasjen blir du møtt av to store soverom, hvor en av dem har direkte tilkomst til en koselig balkong. Begge soverom har praktiske oppbevaringsløsninger med innebygd garderobeskap og utvidelse av soverommet som enkelt kan gjøres om til walk-in garderobe. Loftsetasjen har også eget bad innredet med toalett, servant og dusj.

Eiendommen har flere nydelige uteplasser for hele familien, med stor skjermet terrasse og en koselig balkong

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er montert radiatorer i hele boligen.
- Luft til vann varmpumpe
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Luft til luft varmpumpe i hybel og hall 1 etasje.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv av parkett og fliser

Vegger: Veggene har malte plater og betong

Himlinger: Malte plater og himlingsplater

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:

- Utvendig > Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er skjevheter i front av terrasser.

- Innvendig > innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv:
Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- 1.etasje - Hybel > Stue/Kjøkken > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Forhold som har fått TG3:

- 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Bilen parkeres tørt og trygt i garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Montert radiator i hele boligen, varmepumpe i hybel, varmekabler på alle bad, samt vedovn og åpen peis.

Energimerke

E

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 990 000

Omkostninger kjøper

14 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

374 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

376 140 (Omkostninger totalt)

393 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

395 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

15 366 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 383 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet))

15 385 840 (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 18 670 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 7 841 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 612 853 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 451 410 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet via Skatteetaten.no

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.

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 9, bruksnummer 107 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:

4601/9/107:

16.07.1957 - Dokumentnr: 303798 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
Med flere bestemmelser

28.04.2003 - Dokumentnr: 12802 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:9 Bnr:108
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett langs Nesttunvannet
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne til
bnr. 107 og 108

28.04.2003 - Dokumentnr: 12802 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot å bygge på eiendommen i 10 år fra 12.02.2003
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne
til bnr. 107 og 108

25.10.1956 - Dokumentnr: 304892 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:9 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920967 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:9 Bnr:107

16.07.1957 - Dokumentnr: 305798 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:9 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:9 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:9 Bnr:304
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2003 - Dokumentnr: 12802 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:9 Bnr:108
ved salg til andre enn livsarvinger til markedspris
Bestemmelse om benyttelse av forkjøpsretten
Gjelder i 10 år fra 12.02.2003
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne til

bnr. 107 og 108

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 1.06.2022 vedrørende "påbygg, bruksendring, fasadeendring bolig".

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, dagens bruk har noen avvik fra disse.

I underetasjen er kjøkken og soverom slått sammen til soverom, i forbindelse med dette er vegg mellom tidligere kjøkken og soverom rivd, det er også laget en åpning i vegg fra stuen og inn til soverommet. Videre er stuen gjort om til stue/kjøkken. I kjelleren er også rom beskrevet som garderobe på tegninger delt opp i et kontor og vaskerom/teknisk rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1959.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett avløp. Eiendommen har septiktank

Eiendommen har tilkomst via privat vei, via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- FANA. GNR 9 BNR 1, TVEITERÅS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 29.03.1954

Dekningsgrad: 82,3%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg - Øvrig byggesone - Nåværende - 77,9%
- Grønnstruktur - Grønnstruktur - Nåværende - 13,5%
- Friluftsområde - Friluftsområde - Nåværende - 8,5%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

- Tveiterås (H570_3) - 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

- 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget (H320_1) - 50,6%

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen:

- Stille områder - grønn sone (H230_1) - 46,4%

Planer i nærheten av eiendommen.

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: Planlegging igangsatt

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

8/84 - Garasjeuthus annekst til bolig - Igangsettingstillatelse - 03.01.2020

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 deknings salg 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 retts hjelpsforsikring 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. 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.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

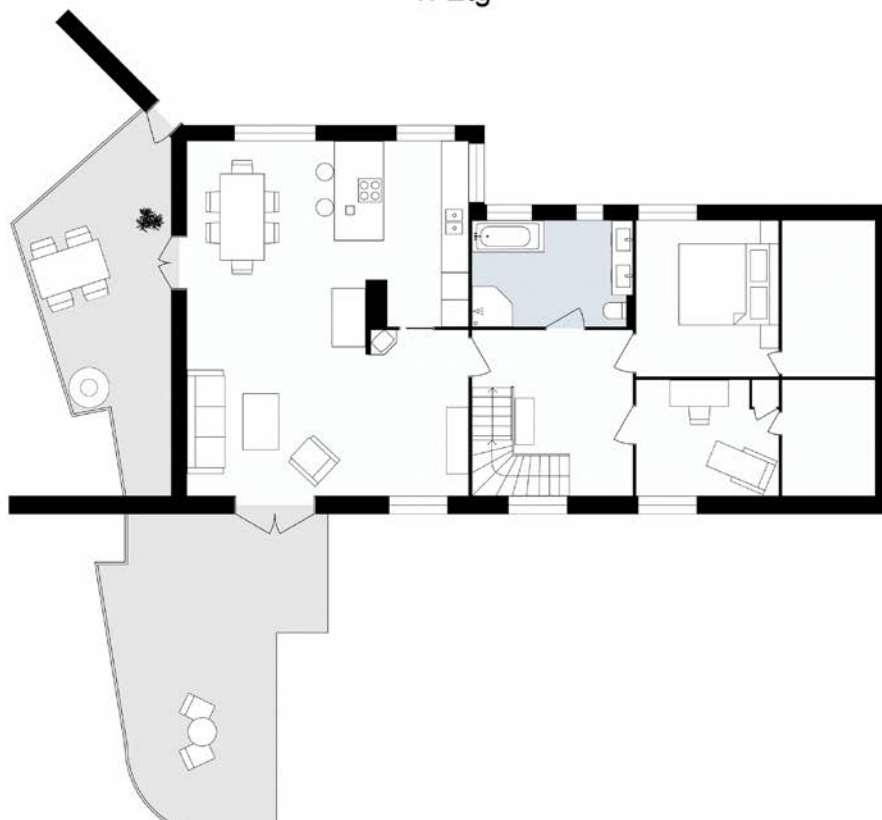
Salgsoppgavedato

14.04.2026



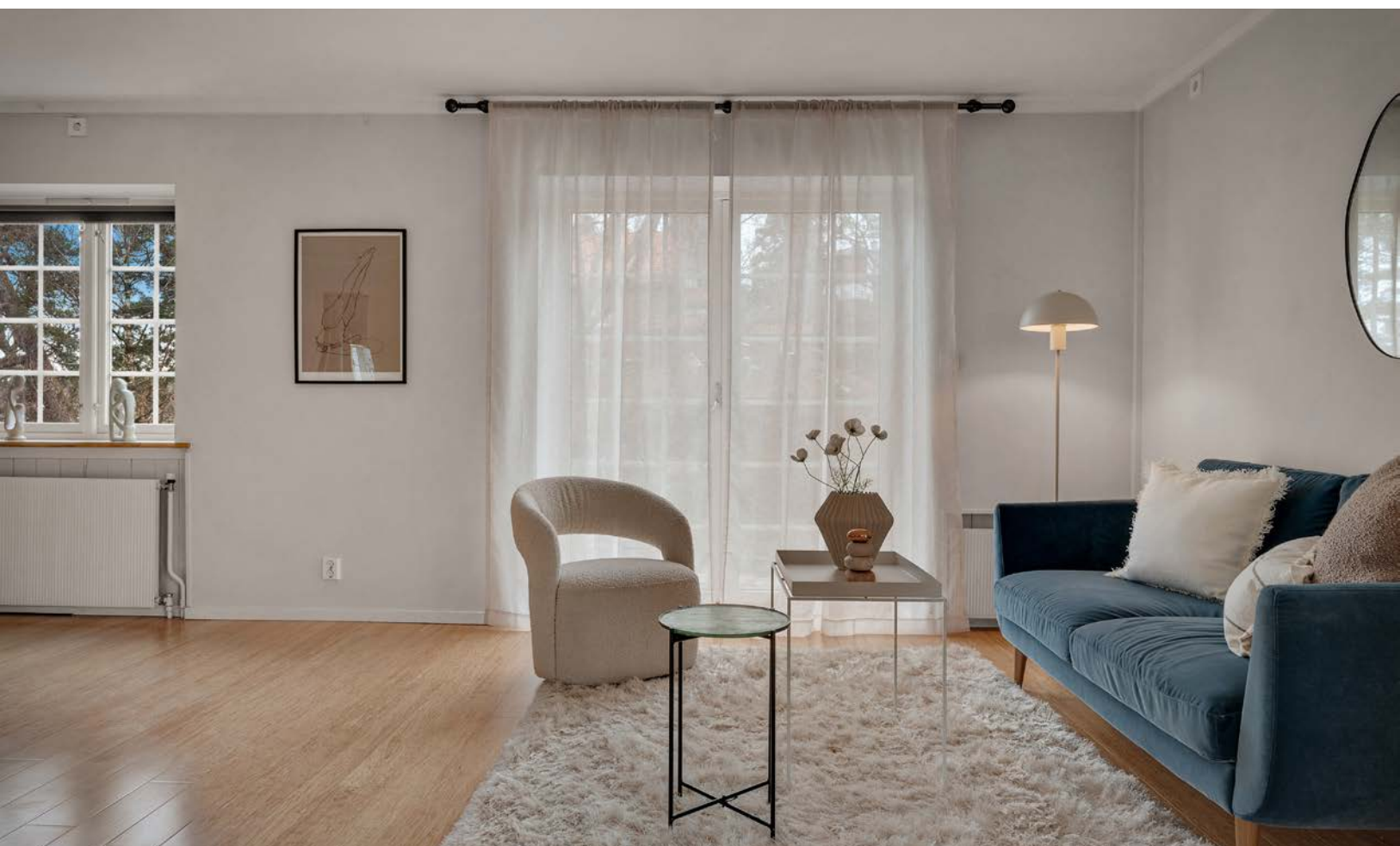


Grønnegrend 21
1. Etg

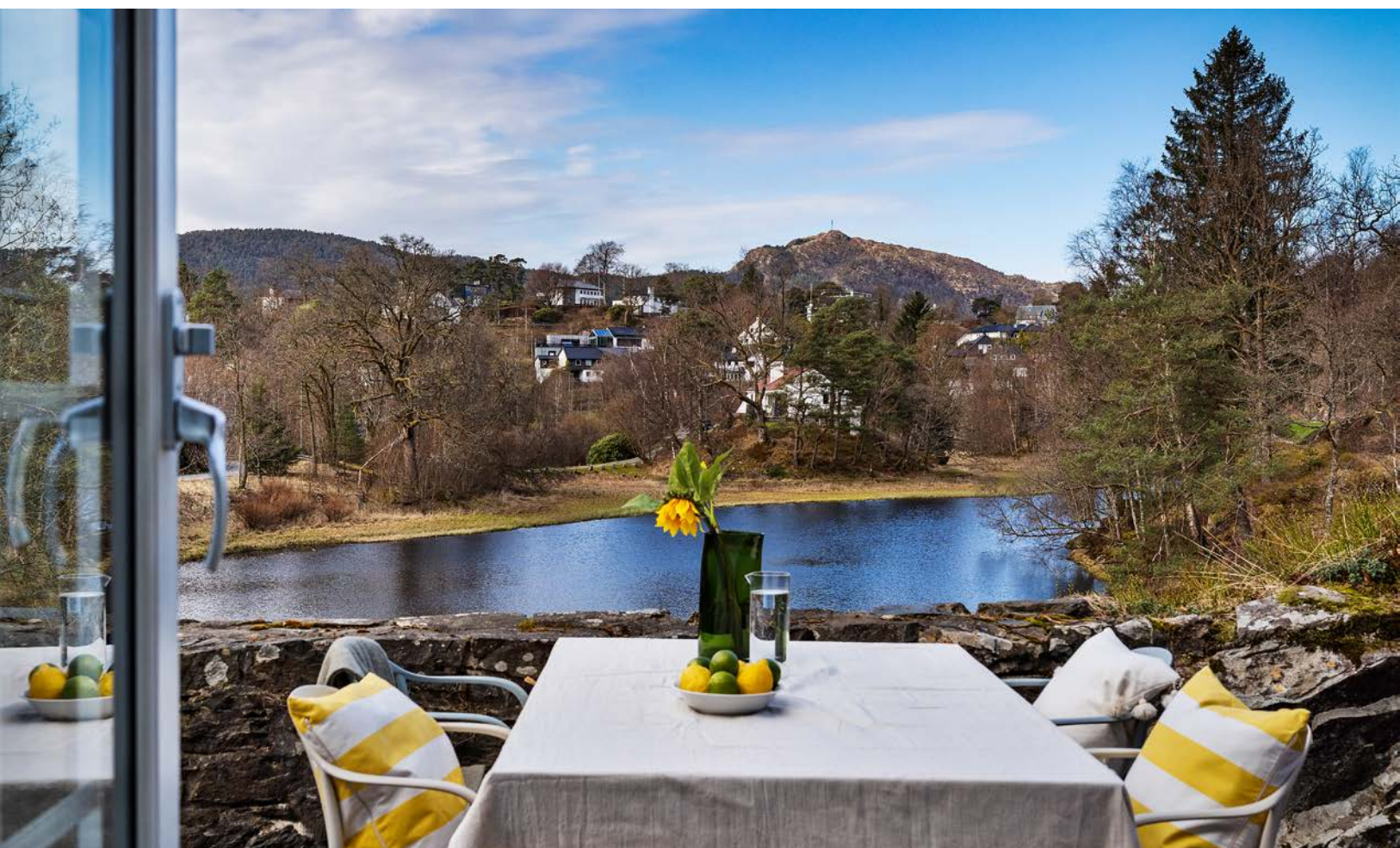














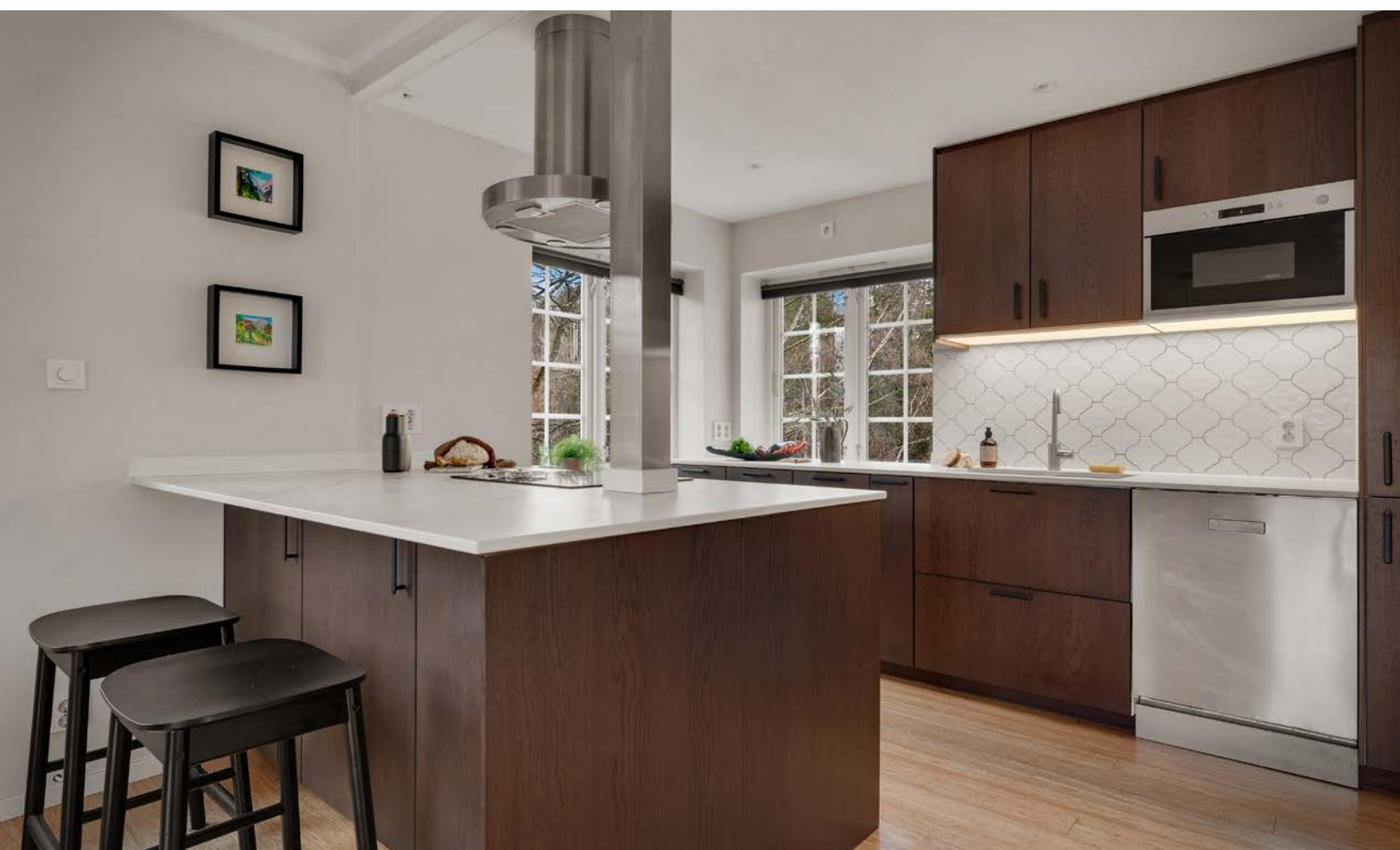






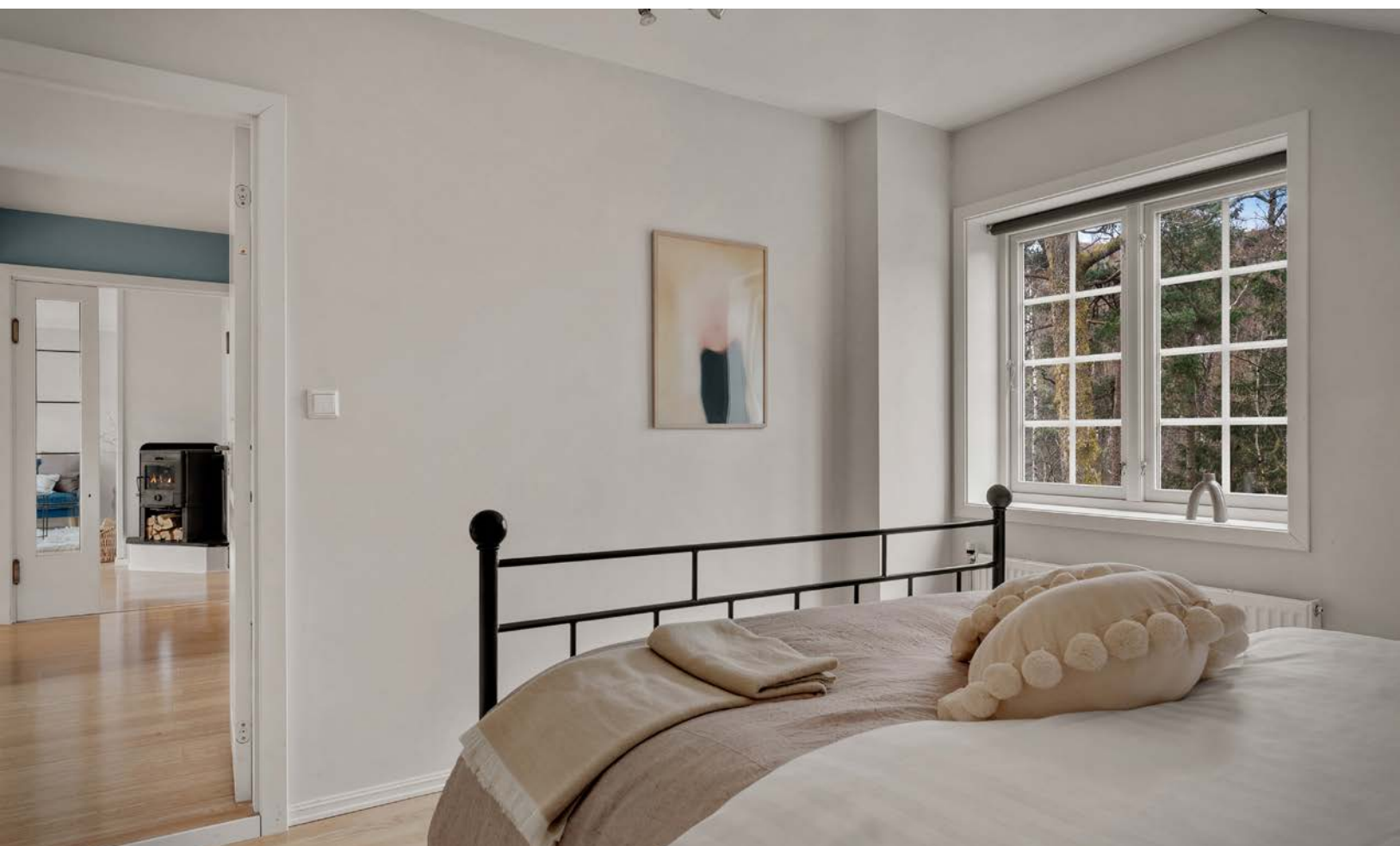


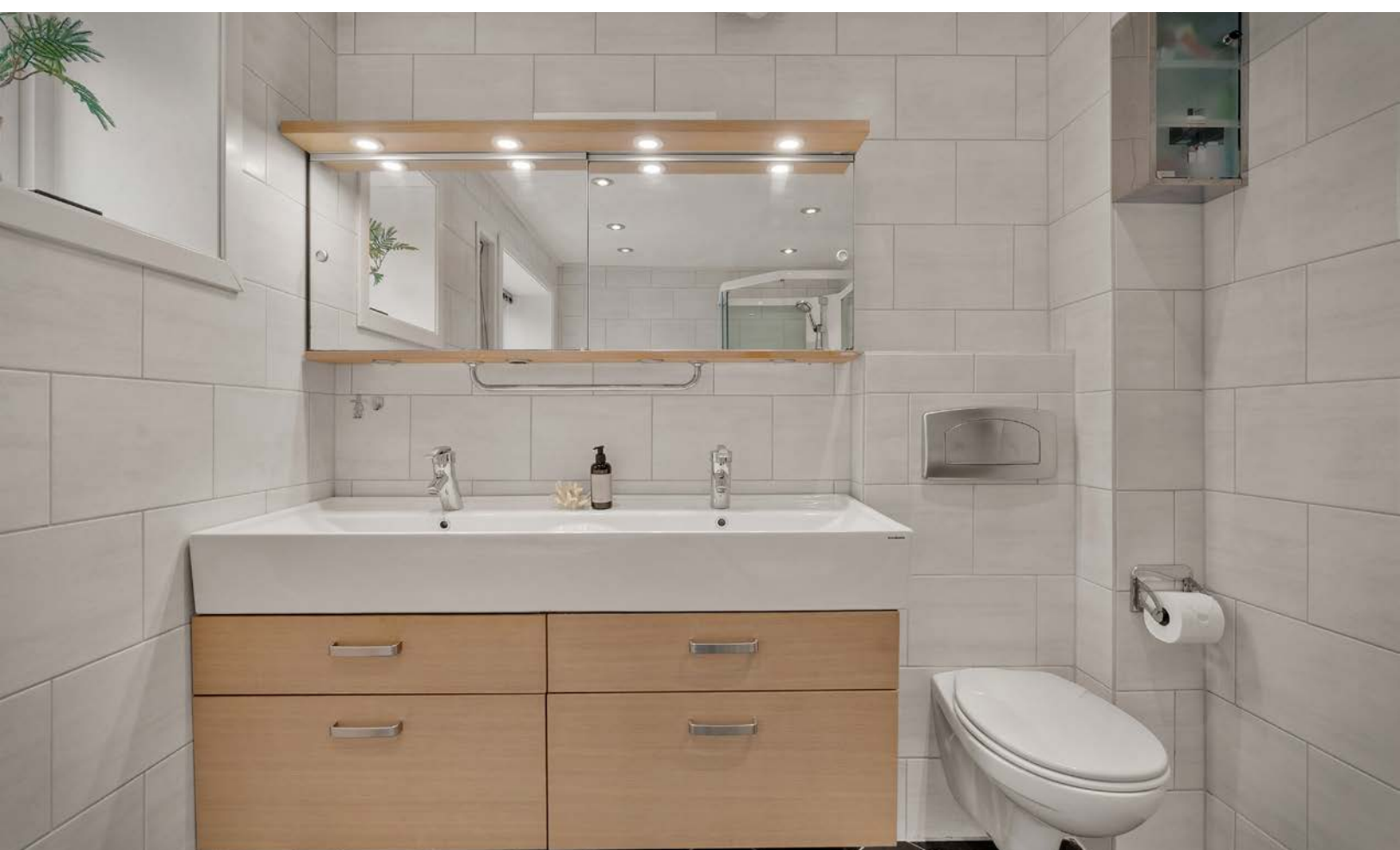






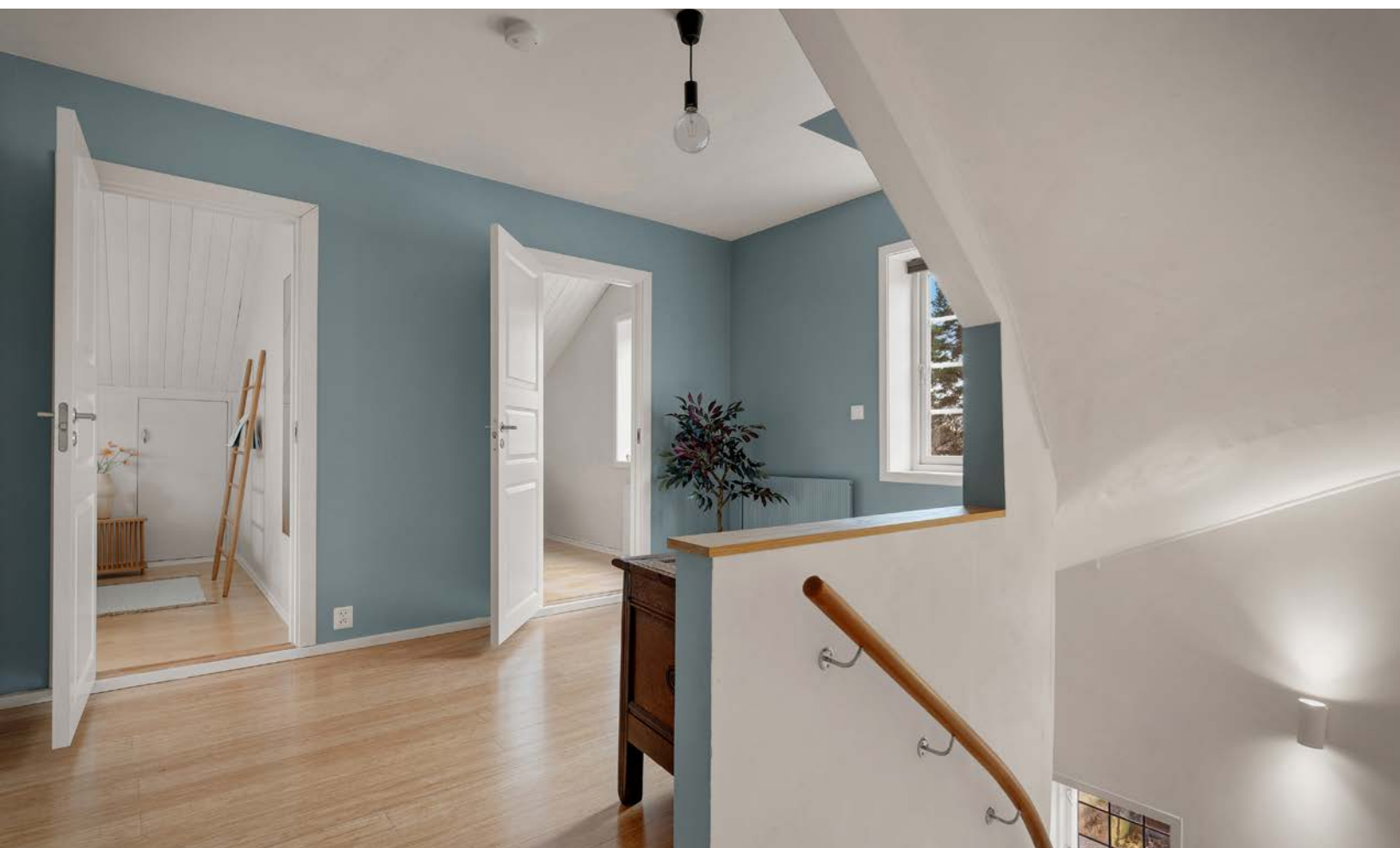










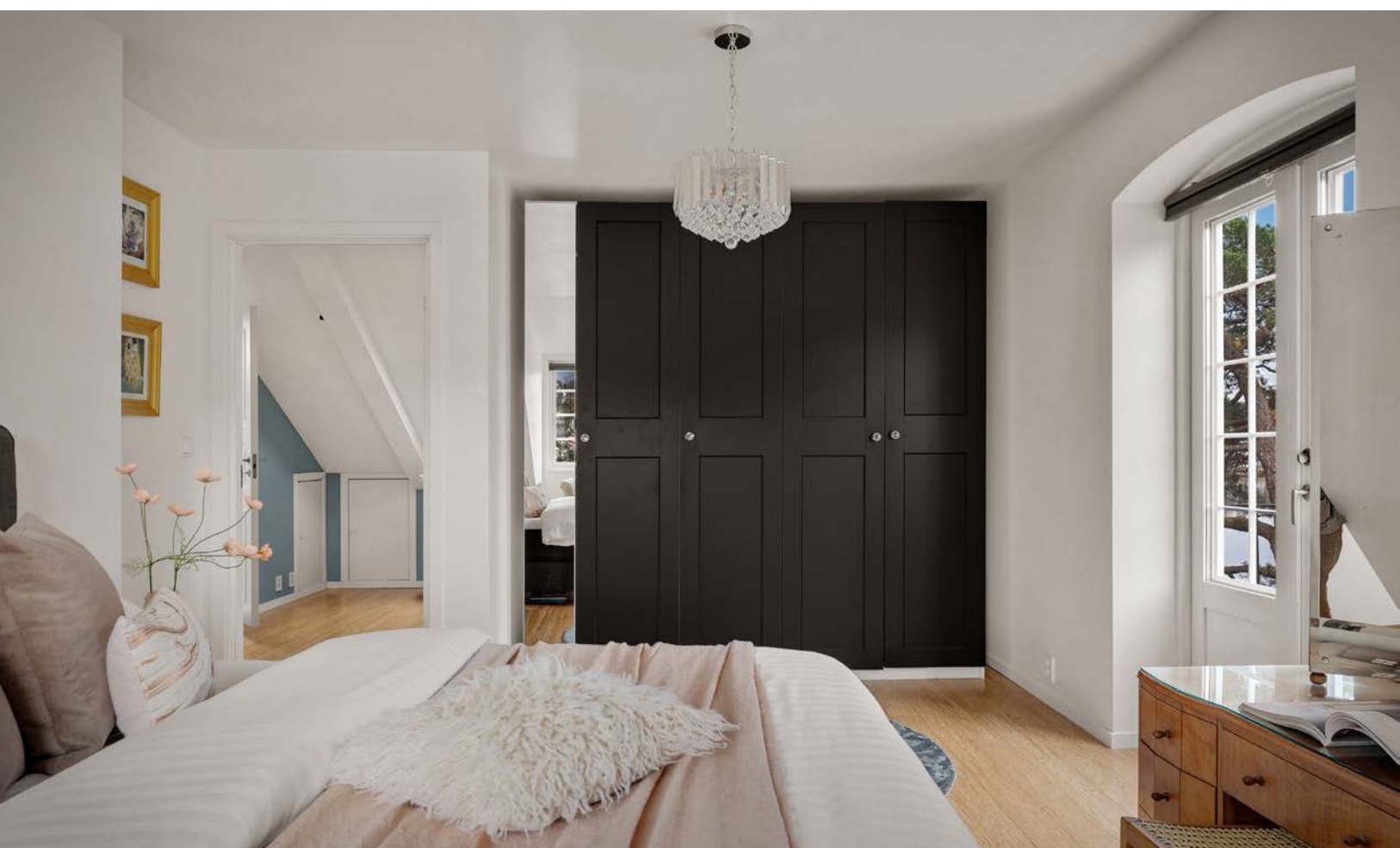


Grønnegrend 21
Loft







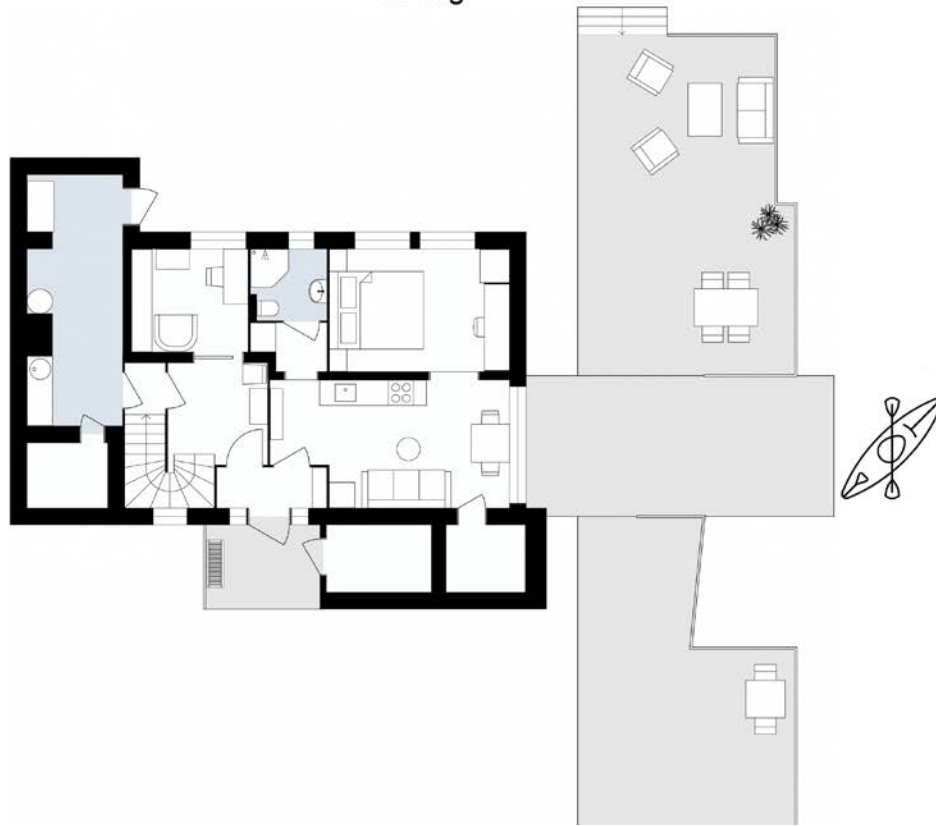








Grønnegrend 21
U. Etg











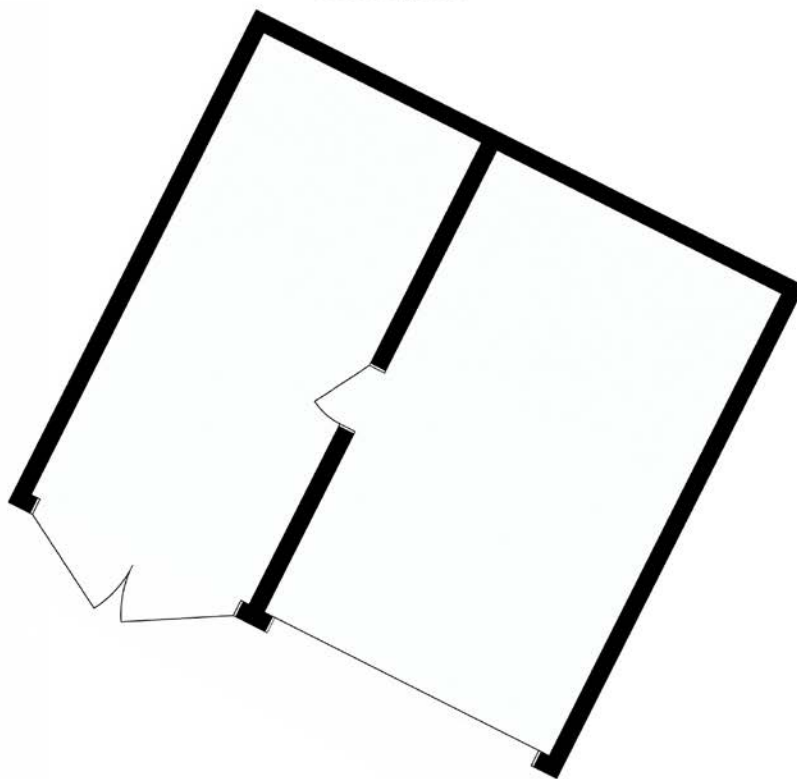


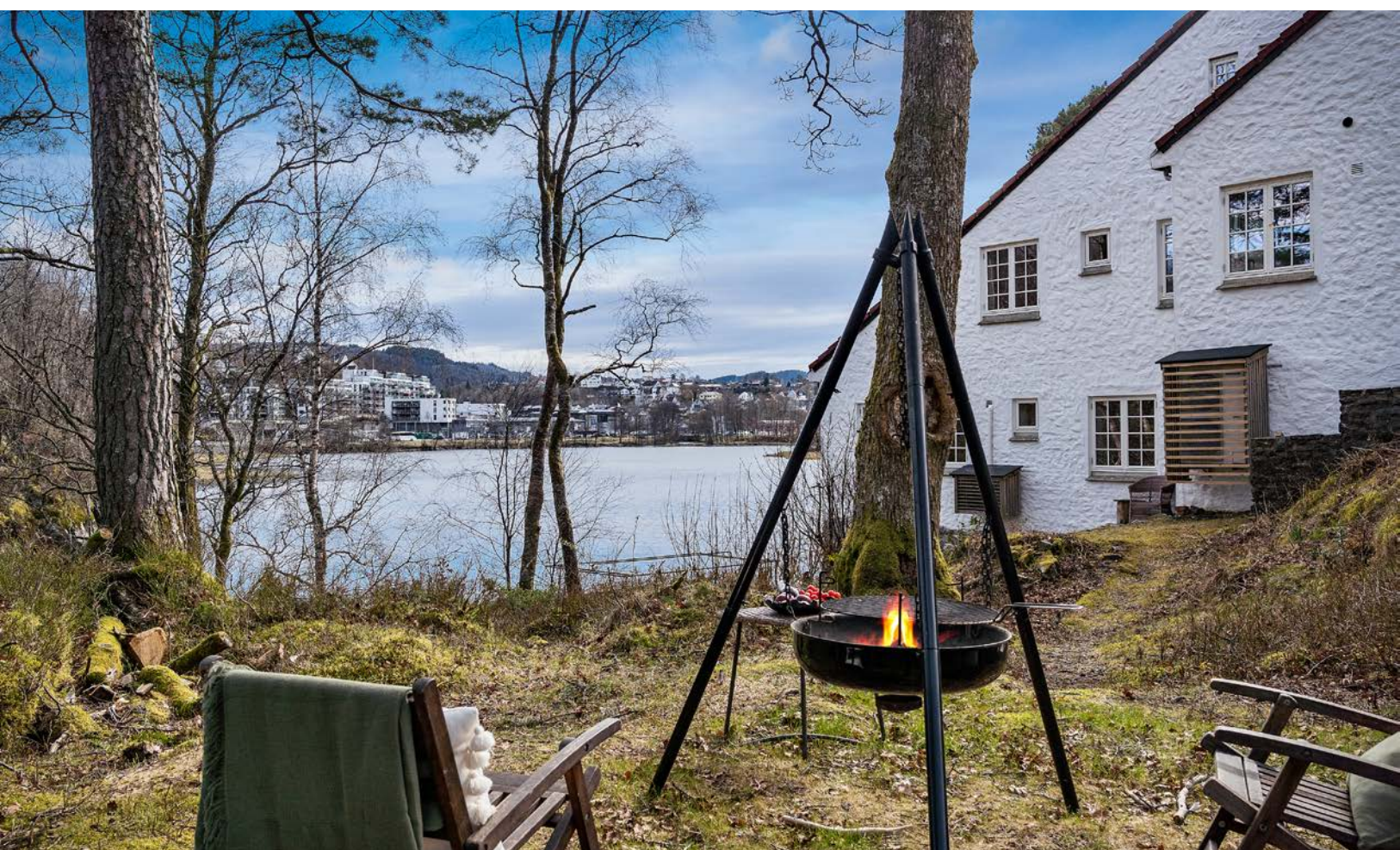






Grønnegrend 21
Underkjeller















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønnegrend 21 , 5232 PARADIS

 BERGEN kommune

 gnr. 9, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1139

Eiendomsverdi ref nr: NN1798

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malte murfasader.

Huset er malt utvendig i 2023, og reparert i murpuss ved behov.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 2021 og 2023.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med tilkomst fra soverom på loft. - oppmålt til ca 1.1m2

Terrasser med tilkomst fra 2 etasje i boligen, oppmålt til ca. 40m2

Terrasser ved vannet, oppmålt til ca 75m2

Utvendige trapper i naturstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

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.

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert med laser.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er målt i overflater uten avvik i målinger. Ingen tegn til fukt på inside av mur i rom under terreng.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.3m2

Bad fra 2021.

Veggene har fliser. Taket er malt, fliser i skråtak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.5cm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5% ved en temperatur på 15.4 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

Bad - 8m2

Bad i 2 etasje, ukjent alder på overflater.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 40.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40.8% ved en temperatur på 17.1 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 / teknisk rom - 13m2

Vaskerommet er ikke bygget opp som et våtrom med membran i våtsoner - gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad - 2.2m2

Bad med ukjent alder på overflater.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert radiatorer i hele boligen.

Luft til vann varmpumpe

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe i hybel og hall 1 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

Ei-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 fjell.

Ukjent alder på drenering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Ingen tegn til svekkelser eller avvik i grunnmur. Malt og gått over i 2021.

tomten er opparbeidet med fall fra bygningskropp.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

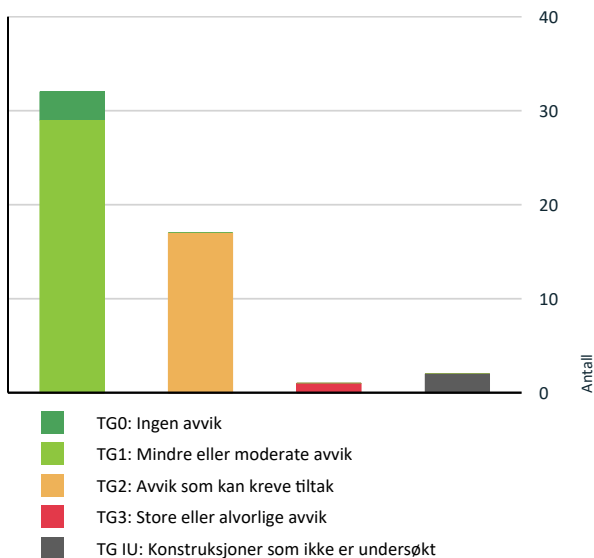
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

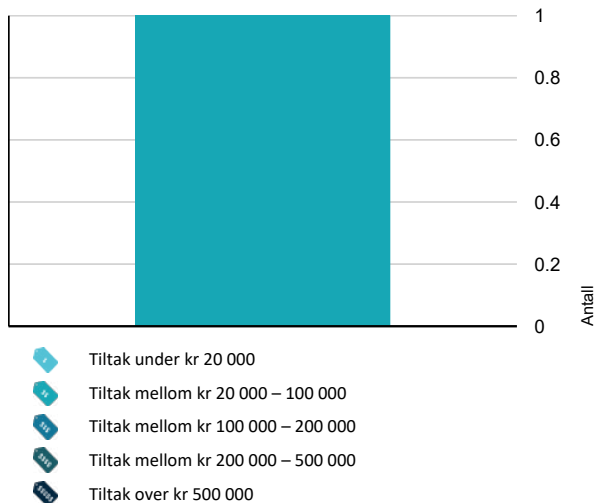
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk rom - 13m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk rom - 13m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad - 3.3m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 8m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje - Hybel > Stue/kjøkken - 26.8m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > Overflater [Gå til side](#)
vegger og himling

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > Overflater [Gå til side](#)
Gulv

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

! Våtrom > 1.Etasje - Hybel > Bad - 2.2m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

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

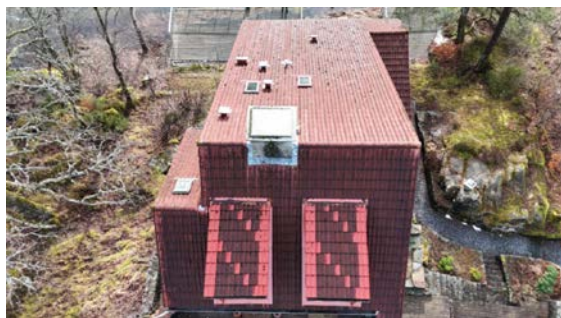
Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Vurdering av avvik:

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

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.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malte murfasader. Huset er malt utvendig i 2023, og reparert i murpuss ved behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 2021 og 2023.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra soverom på loft. - oppmålt til ca 1.1m²



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser med tilkomst fra 2 etasje i boligen, oppmålt til ca. 40m²



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser ved vannet, oppmålt til ca 75m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er skjevheter i front av terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fundament bør kontrolleres.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i naturstein.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er målt i overflater uten avvik i målinger. Ingen tegn til fukt på innside av mur i rom under terreng.

TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

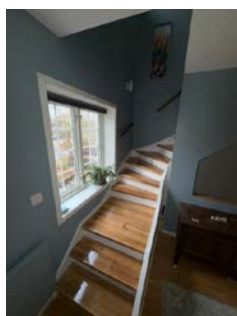
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

LOFT > BAD - 3.3M2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD - 3.3M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt, fliser i skråtak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp er et vanlig tegn på for dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikon må fjernes og det må fuges på nytt.



LOFT > BAD - 3.3M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.5cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LOFT > BAD - 3.3M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



LOFT > BAD - 3.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LOFT > BAD - 3.3M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LOFT > BAD - 3.3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

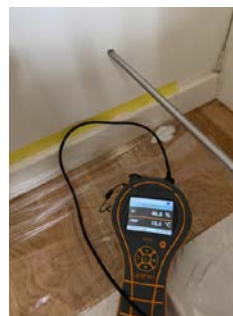
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5% ved en temperatur på 15.4 grader.

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



2.ETASJE > BAD - 8M2

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etasje, ukjent alder på overflater.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm.

Vurdering av avvik:

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

mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD - 8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 40.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40.8% ved en temperatur på 17.1 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 / TEKNISK ROM - 13M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ikke bygget opp som et våtrom med membran i våtsoner - gulv.

Vurdering av avvik:

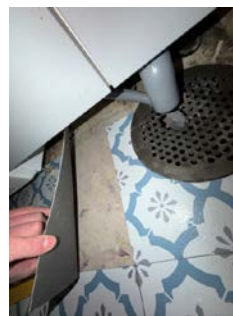
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet er ikke bygget opp som et våtrom med membran i våtsoner - gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM - 13M2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE - HYBEL > BAD - 2.2M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater.



1. ETASJE - HYBEL > BAD - 2.2M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 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 - HYBEL > BAD - 2.2M2

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 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 - HYBEL > BAD - 2.2M2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1.ETASJE - HYBEL > BAD - 2.2M2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

1.ETASJE - HYBEL > BAD - 2.2M2

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE - HYBEL > BAD - 2.2M2

TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48M2

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstill: 2021

Kilde: Egeneklæring



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN - 26.8M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN - 26.8M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

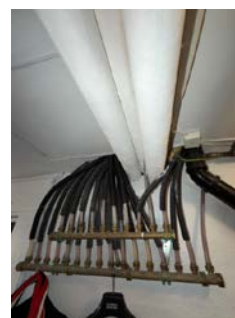


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert radiatorer i hele boligen.



Varmtvannstank i kjeller datert 2010

TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i hybel og hall 1 etasje.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



Pumpe med eldre ukjent dato.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 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 bygningssakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er oppgradert på ulike tidspunkt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Ingen tegn til svekkelser eller avvik i grunnmur. Malt og gått over i 2021.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

tomten er opparbeidet med fall fra bygningskropp.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type 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 bygningsfagkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

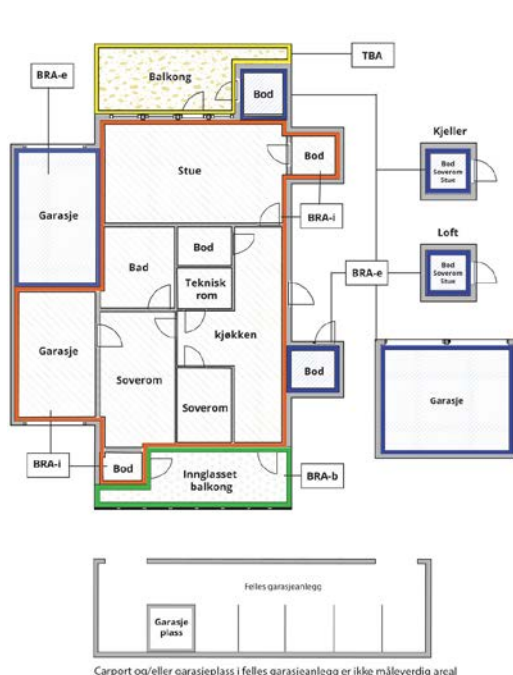
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	49			49	1
2.Etasje	89			89	
1.Etasje	38	4		42	
1.Etasje - Hybel	33			33	
Kjeller		28		28	
SUM	209	32			1
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp - 10.6m ² , bad - 3.3m ² , soverom - 10.6m ² , soverom - 17.7m ² , bod - 3.4m ²		
2.Etasje	Hall m/trapp - 13m ² , bad - 8m ² , stue/kjøkken - 48m ² , soverom - 8m ² , soverom - 11m ²		
1.Etasje	Entré - 2.6m ² , gang - 5.4m ² , kontor - 5.9m ² , gang - 1.2m ² , bod - 2.8m ² , vaskerom / teknisk rom - 13m ²	Bod - 3.7m ²	
1.Etasje - Hybel	Stue/kjøkken - 26.8m ² , bod - 2.1m ² , bad - 2.2m ²		
Kjeller		Bod - 16.5m ² , bod - 11.7m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført flere tiltak i perioden 2020 og frem til i dag.
Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje - 16.2m2, bod - 9m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Richard John Sanders	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	9	107		0	2318.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønnegrend 21

Hjemmelshaver

Mcdonagh Elaine Louise, Sanders Richard John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grønnegrend 21 ligger i et etablert boligområde på Paradis i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse i rolige omgivelser og fremstår som et oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Nesttun og ved Lagunen Storsenter. Bybanen fra Paradis og Nesttun gir gode forbindelser til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

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

Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med utvendig bod. Reisverk i mur, pusset og malt utvendig.
Takkonstruksjon i trevirke.
Garasjeport og dør fra 2020.

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
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

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 de 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

Elaine Louise McDonagh

Richard John Sanders

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønnegrend 21

5232 Paradis

4601-9/107/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

En kobling tilknyttet badekaret (hovedbadet) lakk rundt 2022 (vi husker ikke nøyaktig dato). Vann lakk ned på flisgulvet på badet. Skiven (pakningen) ble byttet, og det har ikke vært noen lekkasjer siden.

A connector associated with the bath (main bathroom) leaked in around 2022 (we do not remember the exact date). Water leaked onto the tiled floor in the bathroom. The washer (seal) was replaced and there have been no leaks since.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiven (pakningen) ble byttet, og det har ikke vært noen lekkasjer siden. The washer (seal) was replaced and there have been no leaks since.

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?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: The firm installed a shower room on the top floor of the house Firmaet installerte et dusjrom i øverste etasje av huset

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Unik VVS

Beskrivelse av arbeidet: Selskapet leverte og koblet til et badekar på hovedbadet. The company provided and connected a bath in main the bathroom.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Da det nye dusjrommet ble installert i toppetasjen. Vi vet at membran, tetningslag og dren ble installert, men vi kjenner ikke den tekniske spesifikasjonen.

Da badekaret ble installert, ble det lagt oppå de eksisterende flisene som var der da vi kjøpte huset. Rørleggerarbeidet til badekaret var også eksisterende.

When the new shower room was installed on the top floor. We know that membrane, sealing layer and drain was installed but we do not know the technical specification.

when the bath was installed it was put on top of the existing tile that was there when we bought the house. the plumbing for the bath was also existing.



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: I toppetasjen ble det installert to takvinduer og to VELUX-vinduer i taket. Saks nummer 202103921/18. Samtidig ble det installert betydelig isolasjon i tak og vegger. Alt dette arbeidet ble utført basert på arkitekttegninger laget av arkitektene Lund Laastad. On the top floor two dormer windows and two velux windows were installed in the roof. Planning permission number 202103921/18. At the same time there was substantial installation of insulation in the roof and walls. All of this work was done based on architectural drawings made by the architects Lund Laastad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Handsverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Husets yttervegger ble malt. The exterior walls of the house were painted.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverkshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet ut fire vinduer og la til ett vindu og to VELUX-vinduer i toppetasjen. Alle de ikke-Velux-erstatningsvinduene ble levert av Johnsen Glass Vindusfabrikk. Vi byttet ut fire vinduer og én dør i hovedrommet. I hovedrommet gjorde vi også om ett vindu til en dør ut mot kveldsterrassen. we replaced four windows and added one window and two velux windows on the top floor. all of the non-velux replacement windows were supplied by Johnsen Glass vindusfabrikk. we replaced four windows and one door in the main room. also in the main room we converted one window into a door onto the evening terrace.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Handverkshus

Beskrivelse av arbeidet: Vi byttet ut 5 vinduer i hovedetasjen – de gjenværende originale vinduene. I underetasjen byttet vi ut 5 vinduer. we replaced 5 windows on the main floor - the remaining original windows. on the lower floor we replaced 5 windows.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Før huset ble malt, byttet vi ut noe av mørtelen i steinveggene rundt huset, hagen og garasjen. Prior to the house being painted we replaced some of the mortar in stone walls around the house, garden and garage.

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?



♦ Ja

Det er kondens inne i den doble glassruten i døren på båthuset.

there is condensation inside the double glazed unit of the door on the boat house.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?: 2020

Firmanavn: car-bo garasjeporter AS

Beskrivelse av arbeidet: En elektrisk garasjeport ble levert og installert, og sidedøren til garasjen ble byttet ut. an electric garage door was supplied and installed and the side door to the garage was replaced.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi ble ferdige med å male garasjen og fornye noe av konstruksjonen i det tilstøtende vedskjulet og malte det. we finished painting the garage and renewed some of the structure of the adjoining woodshed and painted it.

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?

♦ Ja

noen ganger blir båthuset litt fuktig

sometimes the boat house gets a bit damp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

vi har hatt mus som vi har utryddet med musefeller.

we have had mice which we eliminated using mouse traps.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi utryddet musene med musefeller

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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: storbergen rørlegger service

Beskrivelse av arbeidet: Vi satte inn en ekstra varmtvannstank i vaskerommet for å gi nok varmtvann til å fylle badekaret. we added an additional hot water tank in the vaskerom to provide sufficient hot water to fill the bath.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: storbergen rørlegger service

Beskrivelse av arbeidet: leverte og monterte en luft-til-vann-varmepumpeenhet i vaskerommet. supplied and fitted an air-to-water heat pump unit in the vaskerom.



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

♦ **Ja**

Vi ble rådet til å installere ekstra inspeksjonsporter i gipsplatene rundt skorsteinen i toppetasjen.

we were advised to install additional inspection ports in the plasterboard around the chimney on the top floor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vi omorganiserte rommene i toppetasjen og la til to takvinduer i 2021. Arbeidet ble planlagt av Lund Laastad arkitekter og utført av Handverkshus AS.

we reorganized the rooms on the top floor and added two dormer windows in 2021. the work was planned by Lund Laastad architects and undertaken by Handverkshus AS.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vi mottok bekreftelse på at arbeidet var godkjent av Bergen kommune i 2022 under deres referanse BYGG-2022/18074-3

we received confirmation that the work had been approved by Bergen Kommune in 2022 under their reference BYGG-2022/18074-3

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?

♦ **Ja**

Det er en leilighet med ett soverom til leie. Vi har brukt den til å besøke familie, og ikke leid den ut mens vi har eid huset.

there is a one bedroom rental unit. we have used for visiting family and not rented it out while we have owned the house.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Handverskshus AS

Beskrivelse av arbeidet: Et nytt kjøkken ble montert i 2021 i hovedetasjen, det elektriske arbeidet ble utført av Elektro AS og rørleggerarbeidet ble utført av Storbergen rørleggerservice AS. A new kitchen was fitted in 2021 in the main floor the electrical work was done by Elektro AS and the plumbing work was done by storbergen rørleggerservice AS.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: montere alt det elektriske i det nye kjøkkenet i leiligheten fit all of the electricians in the new kitchen in the flat

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: storbergen rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: montere alt rørleggerarbeidet til det nye kjøkkenet i leiligheten fit all of the plumbing for the new kitchen in the flat

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: vitek miljø as, radal

Beskrivelse av arbeidet: tømte, rengjorde og fjernet oljetanken fra vaskerommet emptied, cleaned and removed the oil tank from the vaskerom

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte og monterte de nye kjøkkenskapene i leiligheten. we assembled and fitted the new units for the kitchen in the flat.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Nabolagsprofil

Grønnegrend 21 - Nabolaget Tveiterås/Paradis østre - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hop Linje 1	9 min 0.7 km
Hopsbro Linje 20, 83, 610, 740, 934	10 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.1 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	5 min 1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 2.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

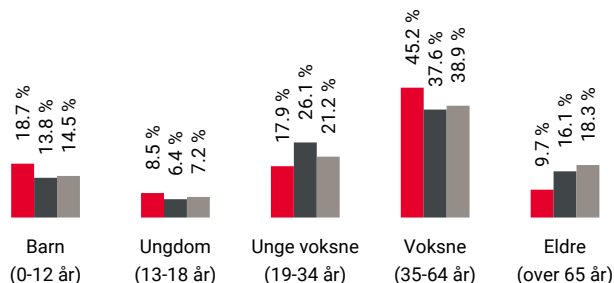
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveiterås/Paradis østre	1 270	485
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 1.4 km
Sandalsbotn barnehage (0-6 år) 65 barn	24 min 2 km
Midtunbråtet Doremi barnehage (0-6 år) 73 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	3 min 1.1 km
Kiwi Paradis	14 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 naboen 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. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

	Hop ballbane kunstgress	11 min	
	Fotball	0.8 km	
	Tveiterås ballbane	14 min	
	Fotball	1.1 km	
	EVO Nesttun	3 min	
	Yogahuset Fana	4 min	

Boligmasse



- 75% enebolig
- 6% blokk
- 19% annet

«Dette er eit rolig og fint sted. Det er ikkje midt i sentrum men heller ikkje så langt unna. Dette må være bergens fineste sted»

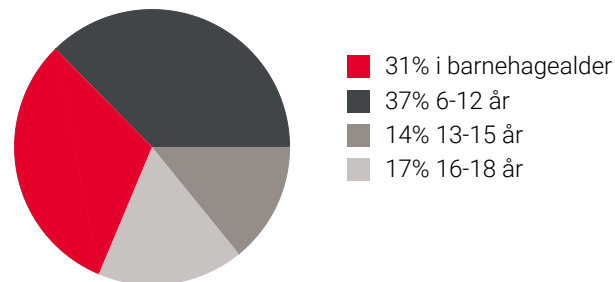
Sitat fra en lokalkjent



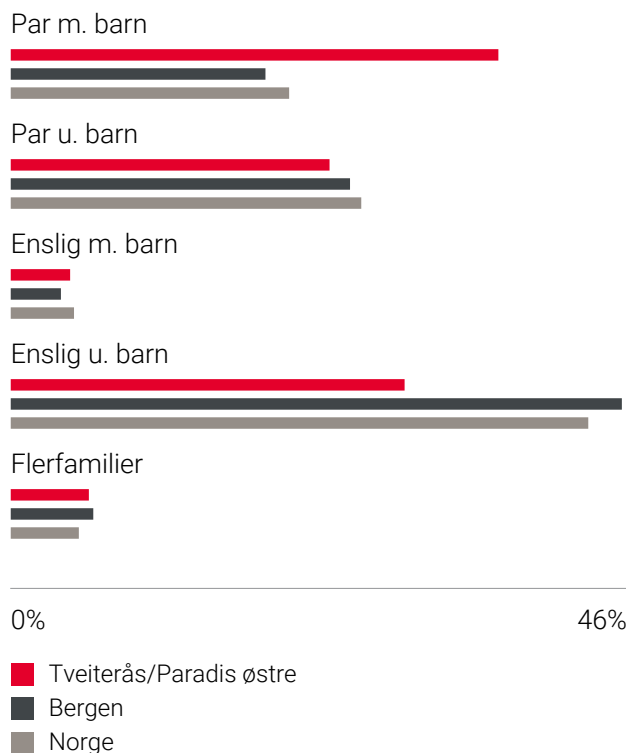
Varer/Tjenester

	AMFI Nesttun	3 min	
	Apotek 1 Nesttun	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

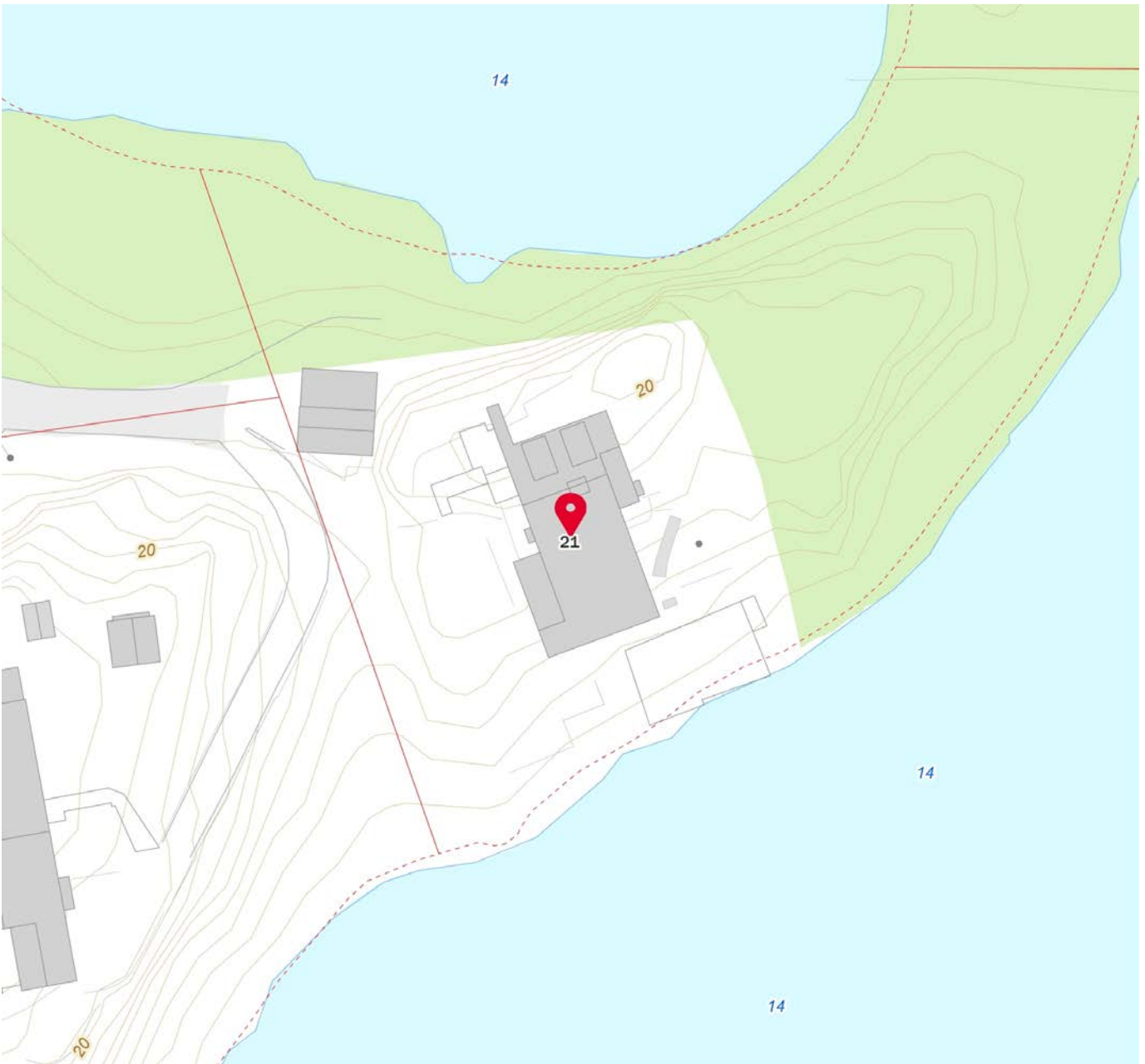
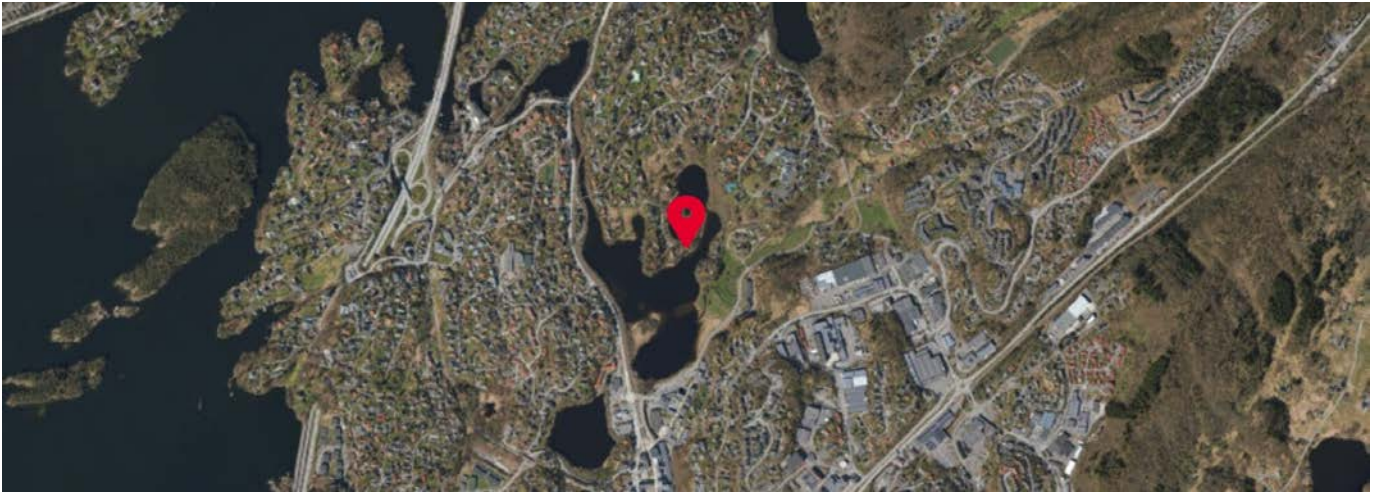


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grønnegrend 21
5232 PARADISMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger GlesnesTelefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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