

A modern living room with light-colored walls and wood paneling. A large window on the right side offers a view of a mountain range under a blue sky with white clouds. In the center, a large green plant stands next to a white sofa with dark brown cushions. A round coffee table in front of the sofa holds two vases of white flowers. A modern chandelier with multiple warm-toned bulbs hangs from the ceiling. A small white speaker is mounted on the wall near the window.

aktiv.

Hatlestadlia 124, 5227 NESTTUN

**Fantastisk enebolig omringet av
naturskjønne omgivelser og
familievennlige områder!**



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 5 980 000,-
Omkostn.: Kr 150 850,-
Total ink omk.: Kr 6 130 850,-
Selger: Keol Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 141/147 kvm
Tomtstr.: 315.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 208
Gnr. 82, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1503250263

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Hatlestadlia 124. En fantastisk enebolig på Vallaheiane like ved Kalandsvatnet. Her kan du bosette deg i naturskjønne omgivelser med samtidig kort vei til Nesttun, Rådal og Os. Eneboligen går over tre plan, har fire romslige soverom og stor altan. Med sin naturskjønne plassering, familievennlige utforming og mange muligheter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Fire (fem) romslige soverom
 - Fordelt på tre plan
 - Stor altan og terrasse
 - Fantastisk utsikt
 - Oppstillingsplass til to biler med elbillader
 - Godt med bodareal
 - Familievennlig område
 - Omringet av vakker natur
 - Kort vei til skoler og barnehager
 - Nærhet til det meste

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Tilstandsrapport48

Egenerklæring67

Nabolagsprofil.....72

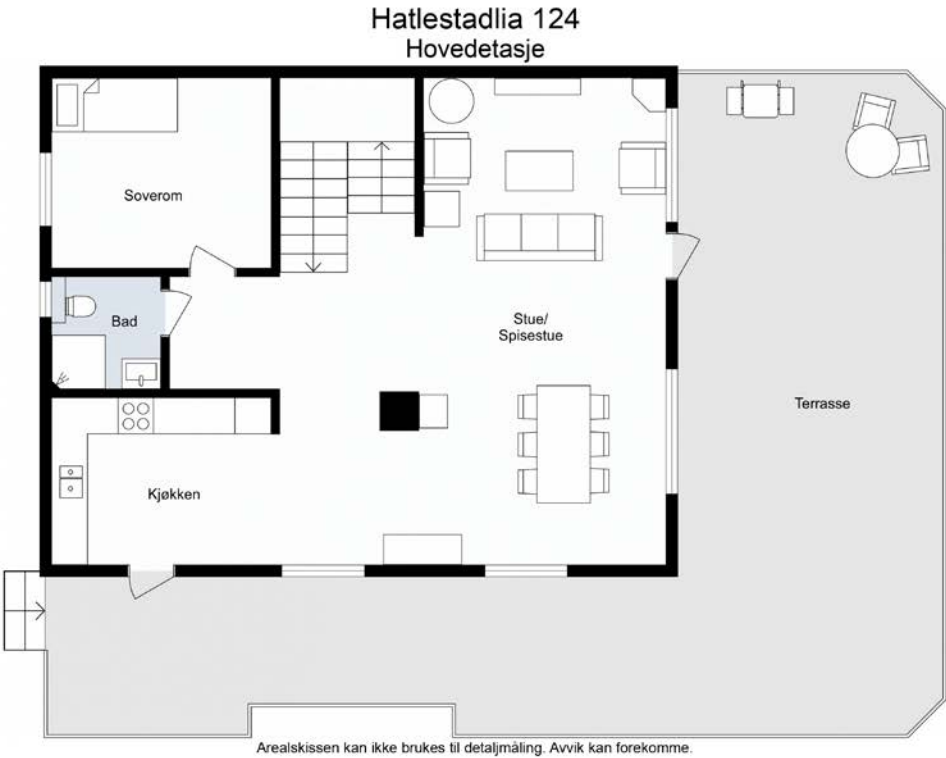
Forbrukerinformasjon78

Budskjema79



Plantegning

Hoved etg:



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





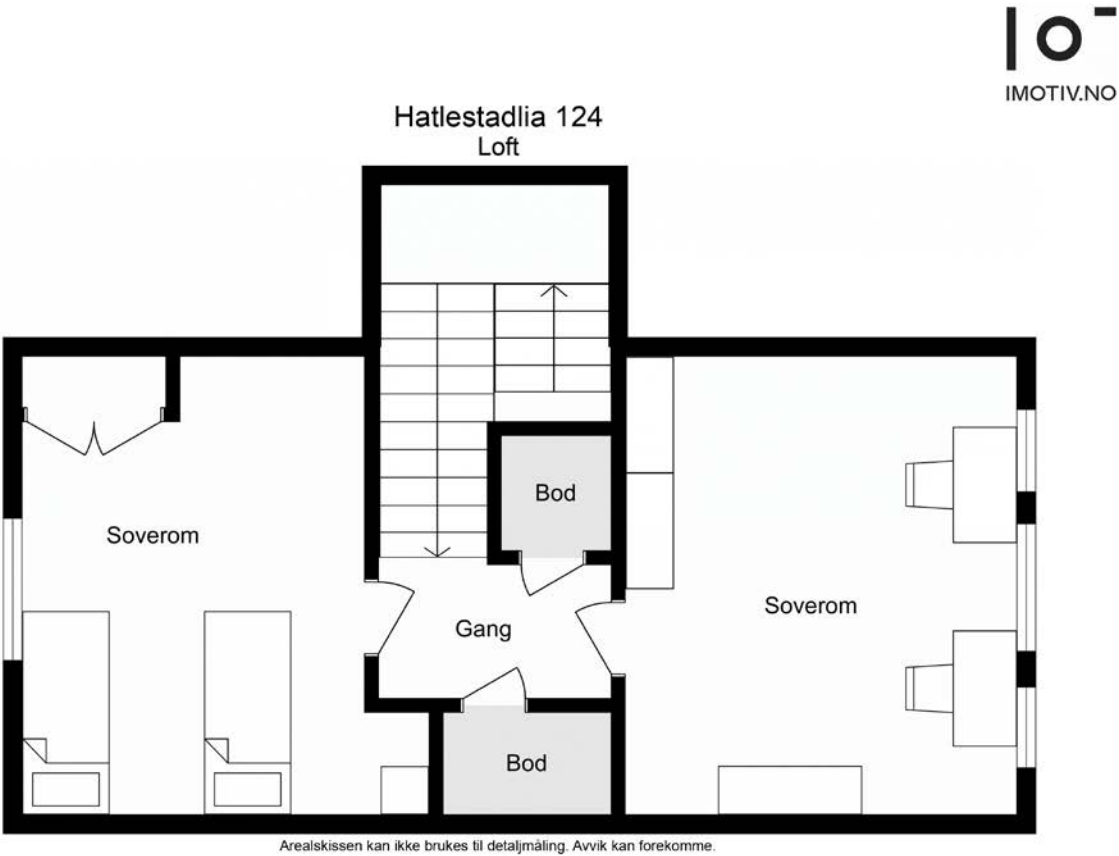






Plantegning

Loft

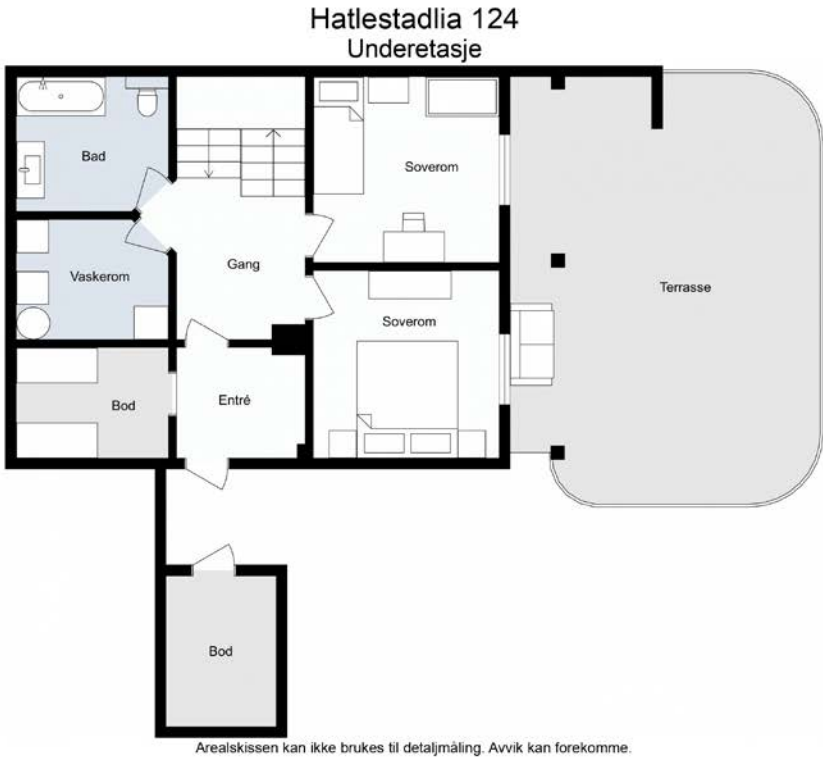


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegning

U. etg:



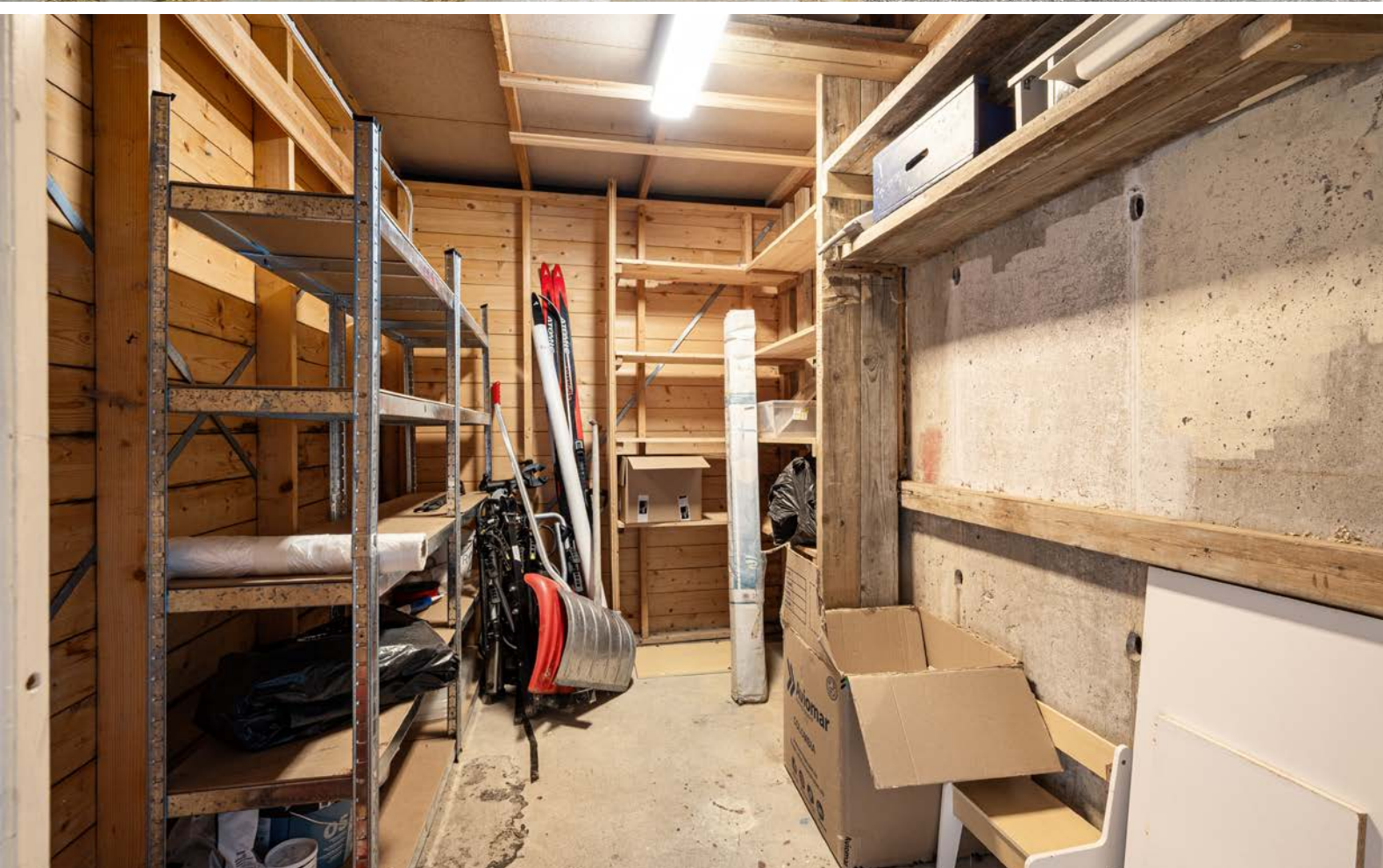
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 147 m²
TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 57 m² Entre: 4m², Bod: 4,5m², Gang med trapp: 10,8m², Soverom 1: 12,6m², Soverom 2: 11,3m², Bad: 6,2m², Vaskerom: 5,1m²
Kjeller
BRA-e: 6 m² Utvendig bod: 6,4m²
1. etasje
BRA-i: 59 m² Bad: 2,8m², Soverom: 7,7m², Stue: 38,5m², Kjøkken: 8m²
2. etasje
BRA-i: 25 m² Gang: 4,1m², Soverom 1: 9,2m², Soverom 2: 11,7m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
49 m² Altan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m². Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

315.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass, bod, bruddskifer, asfalt og plen.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Vallaheiene like ved Kalandsvatnet. Her kan du bosette deg i naturskjønne omgivelser med samtidig kort vei til Nesttun, Rådal og Os.

Nærmeste dagligvarebutikk Kiwi Valle finner du rett rundt svingen. For ytterlige flere butikker ligger AMFI nesttun ca. 9 minutter unna med bil. Her finner du alt i fra Vinmonopolet, apotek, klesbutikker, dagligvarebutikk, kafé og blomsterbutikk.

For den tur- og treningsglade har området masse å by på. Blant annet turer mot Smøråsfjellet, Fanafjellet og turer mot Kalandsvatnet. For den som ønsker å trene innendørs byr området på Sats Nesttun og Spenst Nesttun. I nærheten er det også tilgang til ballbinge, tennisbane, frisbeegolfbaner og golf range.

Med sin beliggenhet like ved Osvegen har man enkel adkomst mot Os, sentrum og alt i mellom.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelsen i området består hovedsakelig av enebolig og blokk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:
- Kaland skole (1-7 kl.)
- Midtun skole (1-7 kl.)
- Slåtthaug skole (8-10 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Rå skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug vidergående skole
- Stend vidergående skole

Barnehager:

- Vallalia barnehage (1-5 år)
- Eventus barnehage (0-5 år)
- Fanatunet barnehage (0-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Like rundt svingen finner du Hatlestadlia busstopp, her kan du enkelt ta bussen hvor du måtte ønske for også Bybanen mot både Flesland og Bergen Sentrum.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Det er ukjent fundament og byggegrunn, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av murkonstruksjoner og yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning. Det er A-takstoler med yttertekking av betongtakstein.

Hjemmelshaver informerer om:

- Badene er pusset opp i 2025
- Montert rør i rør i hele huset i 2025.
- Overflater er pusset opp i 2025

- Noen vinduer og dører er byttet i 2025.
- Elektrisk anlegg er vesentlig oppgradert (ref samsvarserklæring)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2024.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: Landkreditt.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Ja, kun av faglært. 2025 Maxrør montert nye vannrør, rør-i-rør, i boligen, dvs bad, vaskerom og kjøkken. Montert nye baderomsmbler, badekar, dusjkabinett etc. 2025 Bergen boligkontroll har ivaretatt oppussing av begge bad, lagt microsement på gulv. Maxrør as. Bergen boligkontroll.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?: Ja. 2025 Bergen boligkontroll, microsement gulv begge bad.

- Er arbeidet byggemeldt?: Nei.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. 2025 Nye vannrør, rør-i-rør og fordelerskap i boligen. Maxrør as (rørlegger).

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja. Utvendig terrasse, plater under kan ved mye nedbør lekket enkelte steder i skjøter. Kun utendørs.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?: Ja. En mus ble observert på plen januar 2025. Firma satt ut giftfrie feller for sikkerhetsskyld. Ingen observasjoner av mus siste 8 måneder.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. 2025. Oppgradert til smarthus. Trukket om alle ledninger i boligen slik at det ble jordete kontakter i hele boligen. Montert nye lamper, smartbrytere, stikkontakter etc. Nye v. kabler bad 2 etg ifm ombygging. Montert elbillader. Gran elektro as.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. 2025. Gran elektro monterte ladeboks ved parkeringsplass utenfor boligen.

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

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja. Innredet loft etter byggeår. Utført i regi av tidligere huseier.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Info i følge tidligere huseier.

Tilleggskommentar:
2025 ble det utfært mange oppgraderinger og generell oppussing av boligen. Slipt og sparklet og malt trapp, diverse malerarbeid i boligen. Kjøkken: ny benkeplate, nye hvitevarer innebygget. Ny motor

til ventilasjon. Se egne punkter for elektro og arbeid på våtrom utført av fagfolk.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Hatlestadlia 124. En fantastisk enebolig på Vallaheiane like ved Kalandsvatnet. Her kan du bosette deg i naturskjønne omgivelser med samtidig kort vei til Nesttun, Rådal og Os. Eneboligen går over tre plan, har fire romslige soverom og stor altan. Med sin naturskjønne plassering, familievennlige utforming og mange muligheter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Første etasje (hovedetasje):
Etter å ha parkert bilen utenfor og tatt turen opp trappen til hovedetasjen, kommer du til selve hjertet av boligen. Her finner du en lystig og fin etasje hvor rommene harmonerer med hverandre.

Verdt å merke er boligens store åpne stue og spisestue. Rommet er malt i varme delikate farger, har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys og lar seg enkelt møbleres i ulike soner med både sofa- og spisebordsgruppe. Peisen i midten av stuen bidrar til koselige stunder og en herlig atmosfære.

Fra stuen har du direkte adkomst til boligens herlige altan på hele 49 kvm! Her har du rikelig med plass, og kan virkelig nyte morgenkaffen med fantastisk utsikt!

Spisegruppen finner du like ved kjøkkenet og har plass til stort spisebord. Her kan gjestene nyte en bedre middag for samtidig å holde samtalen gående med kokken som kokkelerer på kjøkkenet.

Kjøkkenet er lokalisert i hjørnet av etasjen og inneholder profilerte fronter, benkeplate av laminat og skvettplate på vegg over benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det platetopp, vegghengt ventilator, stekeovn, vask, kjøleskap og oppvaskmaskin. Også fra kjøkkenet kan man verte opp gjestene med god mat på altanen. Rasktvint og enkelt!

Etasjens soverom er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Badet inneholder innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og Geberit vegghengt toalett.

Loft:
Tar man trappen opp kommer man til et soverom, en loftstue innredet som soverom og to praktiske boder. Soverommet og loftstuen/soverommet er gode av størrelse, har godt med lysinnslipp og kan enkelt innredes til blant annet hjemmekontor. For mer informasjon se punkt om ferdigattest.

Underetasje:
Videre ned trappen fra hovedetasjen kommer man til boligens underetasje. Her finner du entré, gang, to soverom, vaskerom, bad og en romslig bod.

Du møtes av en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Videre inn kommer man til en praktisk gang, som tar deg videre i den retningen du møtte ønske.

Etasjens to soverom er av god størrelse og har plass til blant annet stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Vaskerommet er tilpasset familien og inneholder varmtvannsbereder og vannkran. Vegg i vegg med vaskerommet kommer du til enda en romslig bod. Praktisk for oppbevaring av det meste.

Ved siden av vaskerommet finner du badet. Badet er av god størrelse og inneholder innredning med nedfelt servant, dusjkabinett med badekar og Geberit vegghengt toalett.

Boligen har også en ekstern bod og en stor terrasse.

Standard
Gulv: Det er benyttet 1-stavs laminat. Det er gulvbelegg på vaskerom og mikrosement på badene.
Vegger: Det er malt trepanel, malte veggplater, strie og malte, slette flater. Det er baderomsplater på begge bad.
Himling: Det er malte og slette flater, takessplater og trepanel.

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:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og målinger.

Yttervegger
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende vedlikehold.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk/avløpsrør på vaskerom.

Forhold som har fått TG3:

Vaskerom Overflate gulv
TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt og målinger.

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
Oppstillingsplass utenfor boligen med plass til to biler. Her er montert elbillader.

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Det er peis i stue. Varmekabler på badene og i hele underetasje, utenom bod. Det er varmepumpe i trappeløp. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 980 000

Kommunale avgifter
Kr 13 603

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og

avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsskatt
Kr 8 022

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 369 850

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 479 401

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet via Skatteetaten.no.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 21 625 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter og eiendomsskatt. Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 82, bruksnummer 208 i Bergen kommune.Gårdsnummer 82, bruksnummer 156 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:

4601/82/208:
05.01.1996 - Dokumentnr: 452 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 2
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 3
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 4
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 5
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 6
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 7

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687745 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:82 Bnr:208

05.01.1996 - Dokumentnr: 452 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 2
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 3
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 4
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 5
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 6
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 7
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687745 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:82 Bnr:208

4601/82/156:
05.01.1996 - Dokumentnr: 452 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Snr: 1
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 2
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 3
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 4
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 5
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 6
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 7
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687745 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:82 Bnr:208

05.01.1996 - Dokumentnr: 452 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 1
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 2
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 3
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 4
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 5
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 6
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 7

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Snr: 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687745 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:82 Bnr:208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.05.1993, vedrørende nybygg boligbygg.
Det foreligger "reviderte tegninger/endret plassering" datert 14.04.1993, vedrørende "terrasse/carport" av arten "tomannsbolig".
Det foreligger søknad om byggetillatelse vedrørende "påbygg av terrasse", datert 16.09.1996.

Fasade:
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens fasade og tegninger stemplet 27.09.1996. På tegninger fra 1996 er flere av vinduene i front av bygget tegnet inn med "sprosser". I dagens løsning er "sprossene" fjernet. Videre er "påbygget" tegnet inn på tegninger fra 1996 utvidet mer enn opprinnelig tegnet.

Videre foreligger det avvik fra dagens fasade og tegninger stemplet 12.11.1992. I dagens løsning er det satt inn et ekstra vindu på venstre side satt inn forfra. Det er også satt inn ett ekstra vindu i fasaden bak bygget. I tillegg er flere av vinduene tegnet inn med "sprosser" på tegningene stemplet 12.11.1992, uten "sprosser" i dagens løsning.

Planløsning:

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning, og tegninger stemplet 12.11.1992. I dagens planløsning er i første etasje (hovedetasjen) kjøkkenet åpnet opp og stuen mer innlemmet i kjøkkenet. Videre er det satt inn ett vindu i stuen og et mindre på badet. Fra dagens planløsning er det videre avvik når det kommer til loftet og tegningene fra 1992. I dagens planløsning er litt av den ene boden innlemmet i det ene soverommet. Her er på loftet også satt inn en bod ved trappen. Det gjøres også oppmerksom på at det ene rommet i loftetasjen som i dag er innredet til soverom, på tegninger fra 12.11.1992 er betegnet som "loftstue". Til slutt finnes det avvik når det kommer til dagens planløsning og tegningene fra 1992 i underetasjen. Her er det etablert en "entré", hvor det på tegningene fra 1992 er "V.F." for også en "gang" hvor det på tegningene er "hall/trapp".

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over i privat veg.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet boliger iht. "reguleringsplaner på grunnen" med følgende planID: PlanID: 6845100 Plannavn: FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY Ikrafttrådt: 16.12.1986 Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen): PlanID: 6845100 Reguleringsformål: Boliger Dekningsgrad: 85,2 %

PlanID: 6845100 Reguleringsformål: Felles avkjørsel Dekningsgrad: 14,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom: PlanID: 6840008

Plannavn: FANA. GNR 82 BNR 195 MFL., JUSTERING AV FORMÅLSGRENSE, BOLIG - FRIOMRÅDE Ikrafttrådt: 26.08.1999

Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen PlanID: 65270000 Arealformål: Bebyggelse og anlegg Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Vei støy - gul sone Dekningsgrad: 83,0 %

Planer i nærheten av eiendommen: Det foreligger to planer i nærheten av eiendommen hvorav en har status "Planlegging igangsatt" og en har status "Endelig vedtatt arealplan".

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt) Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 6840000 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD,ETAPPE II

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: 82/172 - Ombygging - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 31.01.2025

Andre opplysninger:

Hele eller delerav eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på° overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger
149 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

150 850 (Omkostninger totalt)
166 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 130 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 146 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 149 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 150 850

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 445,-. Utleggene omfatterInnhenting av kommunal informasjon, annonsering og tinglysning av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistår av
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
05.09.2025

Enebolig
Hatlestadlia 124
5227 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 27/08/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	57				52	5
1.etasje	59			49	59	
Loft	25				25	
Utvendig uisolert bod		6				6
SUM BYGNING	141	6			136	11
SUM BRA	147					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

- Underetasje: 57m²
- Entre: 4m²
- Bod: 4,5m²
- Gang med trapp: 10,8m²
- Soverom 1: 12,6m²
- Soverom 2: 11,3m²
- Bad: 6,2m²
- Vaskerom: 5,1m²

- 1.etasje: 59m²
- Bad: 2,8m²
- Soverom: 7,7m²
- Stue: 38,5m²
- Kjøkken: 8m²

- Loft: 25m²
- Gang: 4,1m²
- Soverom 1: 9,2m²
- Soverom 2: 11,7m²

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

BRA-e:

Utvendig bod: 6,4m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

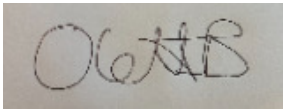
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

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

27/08/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Det er ukjent fundament og byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av murkonstruksjoner.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Det ble gjennomført hulltaking i bod i vegg under utvendig terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 19,5%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er registrert dampsperre/plast på innside av vegg som ligger under utvendig terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning, da innvendig dampsperre kan holde tilbake fukt og kondens mot kalde flater, med risiko for fuktopphopning i isolasjon/treverk, mugg/råte og luktproblemer. Jevnlig observasjon anbefales for å vurdere tiltak ved behov eller større fuktansamlinger.

Det er påvist malingsavskalling på grunnmur. Vedlikehold må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og målinger.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

Merknader: Det er påvist værslitt kledning med malingsavskalling og sprekker i kledning. Lokale utbedringer og vedlikehov må påregnes for å unngå ytterligere skader.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992, 2011 og 2024.

Dører:

Det er Swedoor ytterdør av tre med brannklassifisering B-30.

Det er PWC altandør med 2-lags isolerglass og tilkomst fra stue, på 2023.

Det er altandør av tre med 2-lags isolerglass og tilkomst fra kjøkken, fra 1992.

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Merknader: Det er påvistutvendig malingsavskalling på eldre vinduer. Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Noen dører og vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

9/19

www.bmtf.no

56

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

Delvis lukket konstruksjon. Inspisert i kneloft. Begrenset inspeksjon

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ytterteking av betongtakstein og undertak av sutaksplater.

Renner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Merknader: Blyteking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns teking på eldre konstruksjoner.

Ytterteking er blitt noen år og har forringelse på struktur/overflate.

Det er påvist mose på ytterteking. Mose holder på fukt og forsinker uttørking, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer og redusert levetid.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er benyttet A-takstoler.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og det kan derfor være avvik som ikke blir avdekket uten å utføre destruktive undersøkelser. Inspeksjonen er utført i kneloft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

10/19

www.bmtf.no

57

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Det er altan med tilkomst fra stue og kjøkken på ca 49m2 med rekkverk av liggende panel.	
Merknader: Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 98 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket er lite, men utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.	
Det er påvist sprekker og malingsavskalling på rekkverk. Lokale utskiftninger og normalt vedlikehold må påregnes.	
Det er påvist rust på H-bjelker som bærer altanen. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke riktig tilstand og vurdere riktig tiltak.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende vedlikehold.	
7. Våtrom 7.1 Bad underetasje TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Det er bad med baderomsplater på vegg og mekanisk avtrekk.	
Inneholder: Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett med badekar og Geberit vegghengt toalett.	
Merknader: TG 1 7.1.2 Overflate gulv Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Det er mikrosement på gulv med varmekabler.	
Merknader: TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2025 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
©mstr.no	11/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er benyttet plastsluk. Det ble gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Målingen viste vektprosent på 0%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: 7.2 Bad 1.etasje TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen. Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
Det er bad med baderomsplater på vegg og mekanisk avtrekk.	
Inneholder: Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og Geberit vegghengt toalett.	
Merknader: Det er påvist dør i våtsone ved vask med uegnede materialer. Uegnede materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
TG 1 7.2.2 Overflate gulv Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Det er mikrosement på gulv med varmekabler.	
Merknader: TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2025 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
©mstr.no	12/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er benyttet plastsluk.	
Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 7,3%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader:	
7.3 Vaskerom	
TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist fukskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Det er vaskerom med malte og slette flater på vegg og mekanisk avtrekk.	
Inneholder: Varmtvannsbereder og vannkran.	
Merknader:	
TG 3 7.3.2 Overflate gulv	
Det er påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Det er gulvbelegg på gulv med varmekabler.	
Merknader: Det er påvist sprekk i gulvbelegg ved dør og i skjøt, samt utettheter rundt vanninntaket.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid for å hindre større skader ved en potensiell lekkasje.	
TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt.	
TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra Byggeår	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
©mstr.no	13/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er plastsluk med begrenset tilkomst. Boret hull fra bod, se bilder	
Det er benyttet plastsluk.	
Det ble gjennomført hulltaking fra bod. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 20,2%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Det er påvist sprekk i gulvbelegg ved dør og i skjøt, samt utettheter rundt vanninntaket.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt og målinger.	
8. Kjøkken	
8.1 kjøkken	
TG 1 8.1 kjøkken	
Vanninstallasjonen er fra Byggeår	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fukskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat og skvettplate på vegg over benkeplate.	
Inneholder: Platetopp, vegghengt ventilator, stekeovn, vask, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
Oppdragsgiver informerer om at fronter er malt, benkeplate er byttet og det er montert skvettplate på vegg i 2025.	
Normal slitasje i henhold til alder.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
10. VVS	
©mstr.no	14/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sisterne. Det er spalte på innebygget sisterne for WC.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap og på vanninntaket på vaskerom.	
Merknader: Sluk på vaskerom har passert halvparten av sin forventet levetid. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk/avløpsrør på vaskerom.	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2014 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
Det er varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014, som er plassert på vaskerom.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist lukt fra anlegget. Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Det er mekanisk avtrekk i boligen med tilluftsventiler i vinduer og vegger.	
Oppdragsgiver informerer om at at motor på ventilasjonsanlegget ble byttet i 2025.	
Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent Det elektriske anlegget ble installert i byggeår Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entre.	
Det er fremlagt samsvarserklæring (Gran Elektro AS) fra 2025 på arbeidene som er gjort i forbindelse med grundig oppgradering av det elektriske anlegget.	
Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.	
Merknader:	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er brannslukningsapparat fra 2020 og tilfredsstillende antall brannvarslere.

Det mangler håndrekker i trapp. For å forhindre fall og ulykker anbefales det å montere dette.

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og målinger.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende vedlikehold.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk/avløpsrør på vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i utett tettesjikt og målinger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250263

Selger 1 navn

Kent Harald Olsen

Gateadresse

Hatlestadlia 124

Poststed

NESTTUN

Postnr

5227

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Landkreditt

Polise/avtalendr.

Document reference: 1503250263

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, kun av faglært</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>2025 Maxrør montert nye vannrør, rør-i-rør, i boligen, dvs bad, vaskerom og kjøkken. Montert nye baderomsbiler, badekar, dusjkabinett etc. 2025 Bergen boligkontroll har ivaretatt oppussing av begge bad, lagt microsement på gulv.</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>Maxrør as. Bergen boligkontroll.</td> </tr> </table>	Svar	Ja, kun av faglært	Beskrivelse	2025 Maxrør montert nye vannrør, rør-i-rør, i boligen, dvs bad, vaskerom og kjøkken. Montert nye baderomsbiler, badekar, dusjkabinett etc. 2025 Bergen boligkontroll har ivaretatt oppussing av begge bad, lagt microsement på gulv.	Arbeid utført av	Maxrør as. Bergen boligkontroll.
Svar	Ja, kun av faglært						
Beskrivelse	2025 Maxrør montert nye vannrør, rør-i-rør, i boligen, dvs bad, vaskerom og kjøkken. Montert nye baderomsbiler, badekar, dusjkabinett etc. 2025 Bergen boligkontroll har ivaretatt oppussing av begge bad, lagt microsement på gulv.						
Arbeid utført av	Maxrør as. Bergen boligkontroll.						
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?						
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>2025 Bergen boligkontroll, microsement gulv begge bad.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	2025 Bergen boligkontroll, microsement gulv begge bad.				
Beskrivelse	2025 Bergen boligkontroll, microsement gulv begge bad.						
2.2	Er arbeidet byggemeldt?						
	☒ Nei ☐ Ja						
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?						
	☒ Nei ☐ Ja						
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, kun av faglært</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>2025 Nye vannrør, rør-i-rør og fordelerskap i boligen.</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>Maxrør as (rørlegger)</td> </tr> </table>	Svar	Ja, kun av faglært	Beskrivelse	2025 Nye vannrør, rør-i-rør og fordelerskap i boligen.	Arbeid utført av	Maxrør as (rørlegger)
Svar	Ja, kun av faglært						
Beskrivelse	2025 Nye vannrør, rør-i-rør og fordelerskap i boligen.						
Arbeid utført av	Maxrør as (rørlegger)						
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?						
	☒ Nei ☐ Ja						
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?						
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>Utvendig terrasse, plater under kan ved mye nedbør lekke enkelte steder i skjøter. Kun utendørs.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	Utvendig terrasse, plater under kan ved mye nedbør lekke enkelte steder i skjøter. Kun utendørs.				
Beskrivelse	Utvendig terrasse, plater under kan ved mye nedbør lekke enkelte steder i skjøter. Kun utendørs.						
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?						
	☒ Nei ☐ Ja						
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?						
	☒ Nei ☐ Ja						
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?						
	☐ Nei ☒ Ja						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>En mus ble observert på plen januar 2025. Firma satt ut giftfrie feller for sikkerhetsskyld. Ingen observasjoner av mus siste 8 måneder.</td> </tr> </table>	Beskrivelse	En mus ble observert på plen januar 2025. Firma satt ut giftfrie feller for sikkerhetsskyld. Ingen observasjoner av mus siste 8 måneder.				
Beskrivelse	En mus ble observert på plen januar 2025. Firma satt ut giftfrie feller for sikkerhetsskyld. Ingen observasjoner av mus siste 8 måneder.						
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?						
	☒ Nei ☐ Ja						
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Svar</td> <td>Ja, kun av faglært</td> </tr> <tr> <td>Beskrivelse</td> <td>2025. Oppgradert til smarthus. Trukket om alle ledninger i boligen slik at det ble jordete kontakter i hele boligen. Montert nye lamper, smartbrytere, stikkontakter etc. Nye v. kabler bad 2 etg ifm ombygging. Montert elbillader.</td> </tr> <tr> <td>Arbeid utført av</td> <td>Gran elektro as</td> </tr> </table>	Svar	Ja, kun av faglært	Beskrivelse	2025. Oppgradert til smarthus. Trukket om alle ledninger i boligen slik at det ble jordete kontakter i hele boligen. Montert nye lamper, smartbrytere, stikkontakter etc. Nye v. kabler bad 2 etg ifm ombygging. Montert elbillader.	Arbeid utført av	Gran elektro as
Svar	Ja, kun av faglært						
Beskrivelse	2025. Oppgradert til smarthus. Trukket om alle ledninger i boligen slik at det ble jordete kontakter i hele boligen. Montert nye lamper, smartbrytere, stikkontakter etc. Nye v. kabler bad 2 etg ifm ombygging. Montert elbillader.						
Arbeid utført av	Gran elektro as						
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?						
	☐ Nei ☒ Ja						
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?						
	☒ Nei ☐ Ja						

13 Har du ladeanlegg/ladeboks ved elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 2025. Gran elektro monterte ladeboks ved parkeringsplass utenfor boligen.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse Innredet loft etter byggeår. Utført i regi av tidligere huseier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Info i følge tidligere huseier.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

2025 ble det utført mange oppgraderinger og generell oppussing av boligen. Slipt og sparklet og malt trapp, diverse malerarbeid i boligen. Kjøkken: ny benkeplate, nye hvitevarer innebygget. Ny motor til ventilasjon. Se egne punkter for elektro og arbeid på våtrom utført av fagfolk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503250263

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Olsen	d2ef1c99ea6a65a961b5a8f1431422b921d14192	02.09.2025 09:04:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250263

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

Nabolagsprofil

Hatlestadlia 124 - Nabolaget Sandven - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hatlestadlia Linje 73, 74, 610, 740, 741	3 min 0.2 km
Skjoldskiftet Linje 1	7 min 4.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 13.5 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	3 min 2.3 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	7 min 4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min 5 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	11 min 6.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	13 min 6.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 4.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 7.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

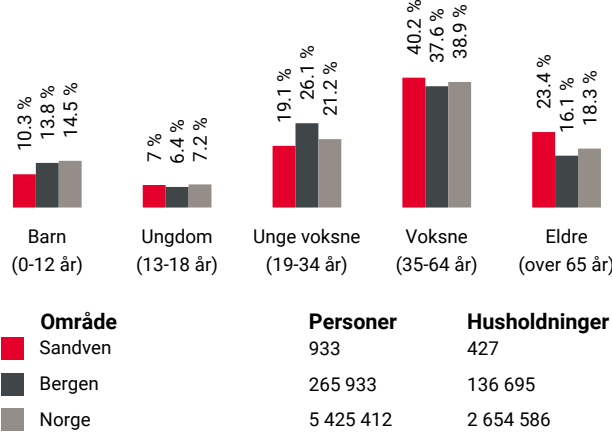
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vallalia barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.7 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år) 98 barn	18 min 1.6 km
Fanatunet barnehage (0-5 år) 62 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Valle PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Skjoldskiftet PostNord	6 min 3.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



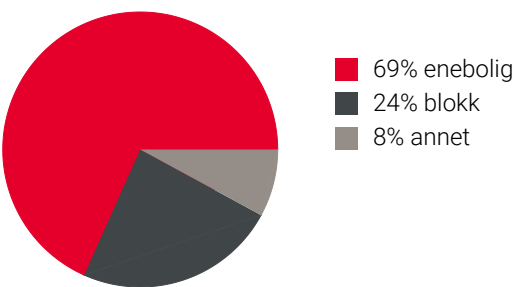
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

Vallaheiene "binge" Ballspill	8 min 0.6 km
Øvre Kirkebirkeland ballbane grus Ballspill	20 min 1.7 km
SATS Nesttun	7 min
Spenst Nesttun	8 min

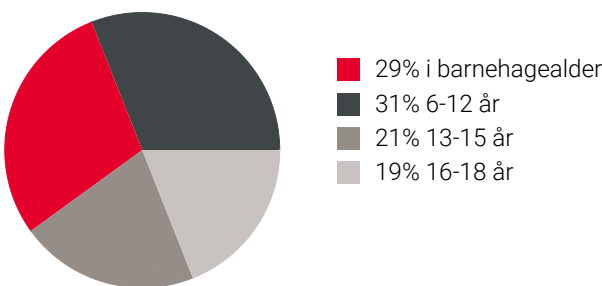
Boligmasse



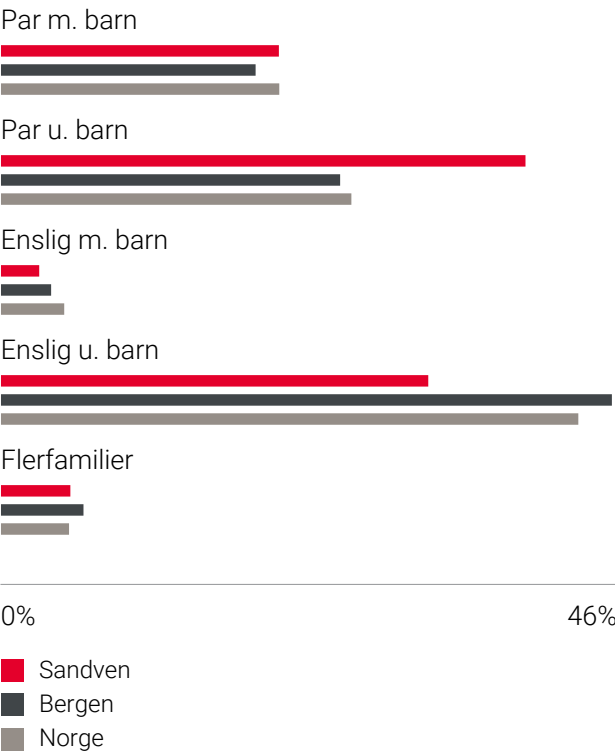
Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	9 min
Boots apotek Nesttun	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

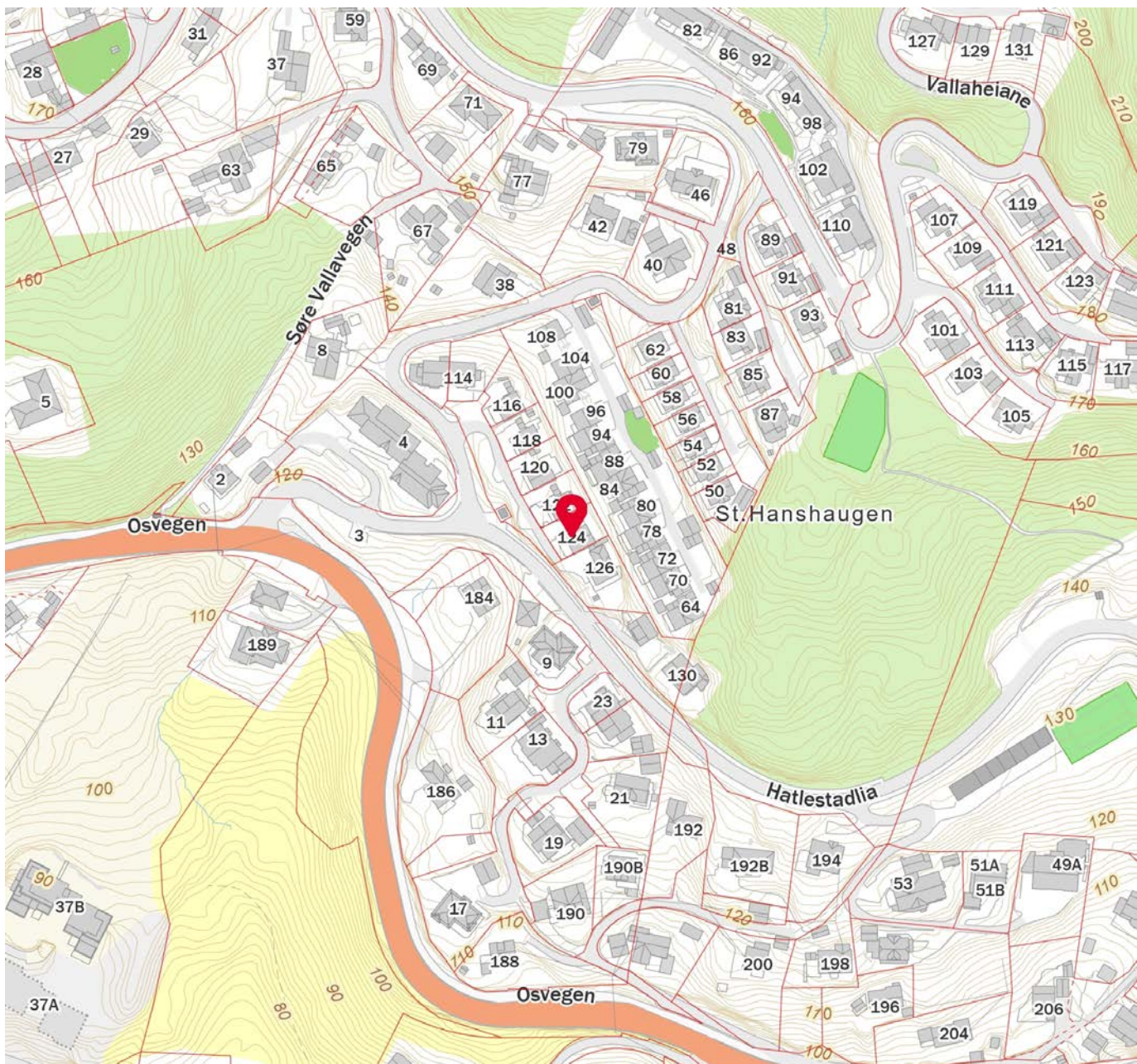
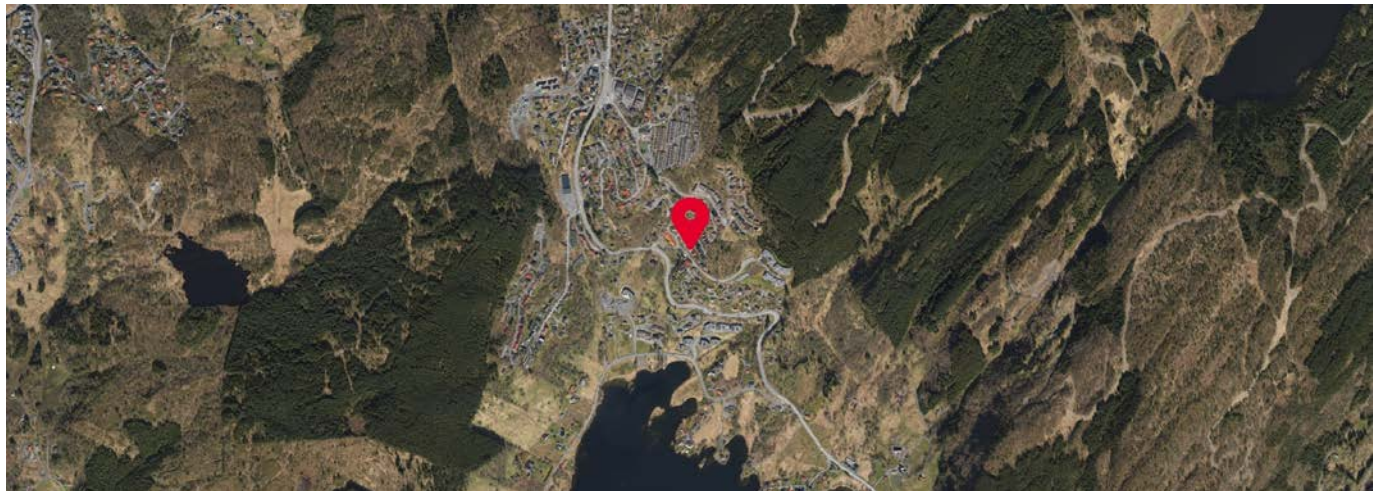


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hatlestadlia 124
5227 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 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 videreformidlet 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