



aktiv.

Myntevikvegen 180, 5258 BLOMSTERDALEN

**Innholdsrik, vestvendt enebolig m/  
lang sjø- og strandlinje | Stor tomt  
og solrike uteplasser |  
Dobbelgarasje m/el-lader**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

## Oliver Faraji

**Mobil** 466 27 669

**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 16 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 413 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 16 913 850,-  
**Selger:** Bjørn Anders Brimsholm  
Siw Hanne Øvredal

Brimsholm

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 253/339 kvm  
**Tomtstr.:** 3660.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 107, bnr. 471  
**Oppdragsnr.:** 1503250018

# Innholdsrik, vestvendt enebolig m/ lang sjø- og strandlinje | Stor tomt og solrike uteplasser |

Stor, flott eiendom beliggende i et attraktivt område i Mynteviken med lang sjø- og strandlinje. Her bor du vestvendt og skjermet, med en upåklagelig utsikt over sjøen og svært gode solforhold. Beliggenheten oppleves som svært god, med kort kjøreavstand til alt du måtte trenge i en travel hverdag. Tomten er pent opparbeidet og tilbyr god boltreplass for hele familien.

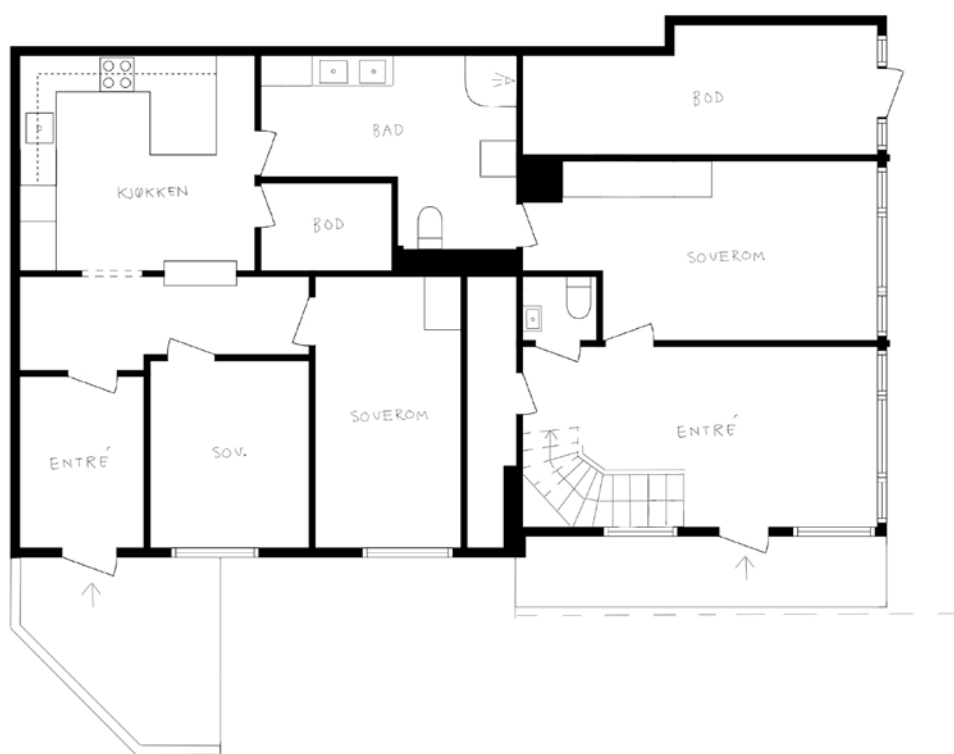
Denne romslige eneboligen har en innholdsrik planløsning med hybeldel i første etasje. Gode bade- og fiskemuligheter for både store og små. For de som liker å dykke eller snorkle er det yrende liv rett utenfor kaien og i nærområdet. Eiendommen har flere fine plener som kan brukes til mange aktiviteter for barn.

Badehuset er bygget i ca. 1922 og inneholder 3 mindre rom og kjøkkeninnredning.

Velkommen til hyggelig visning!



## 1. ETASJE



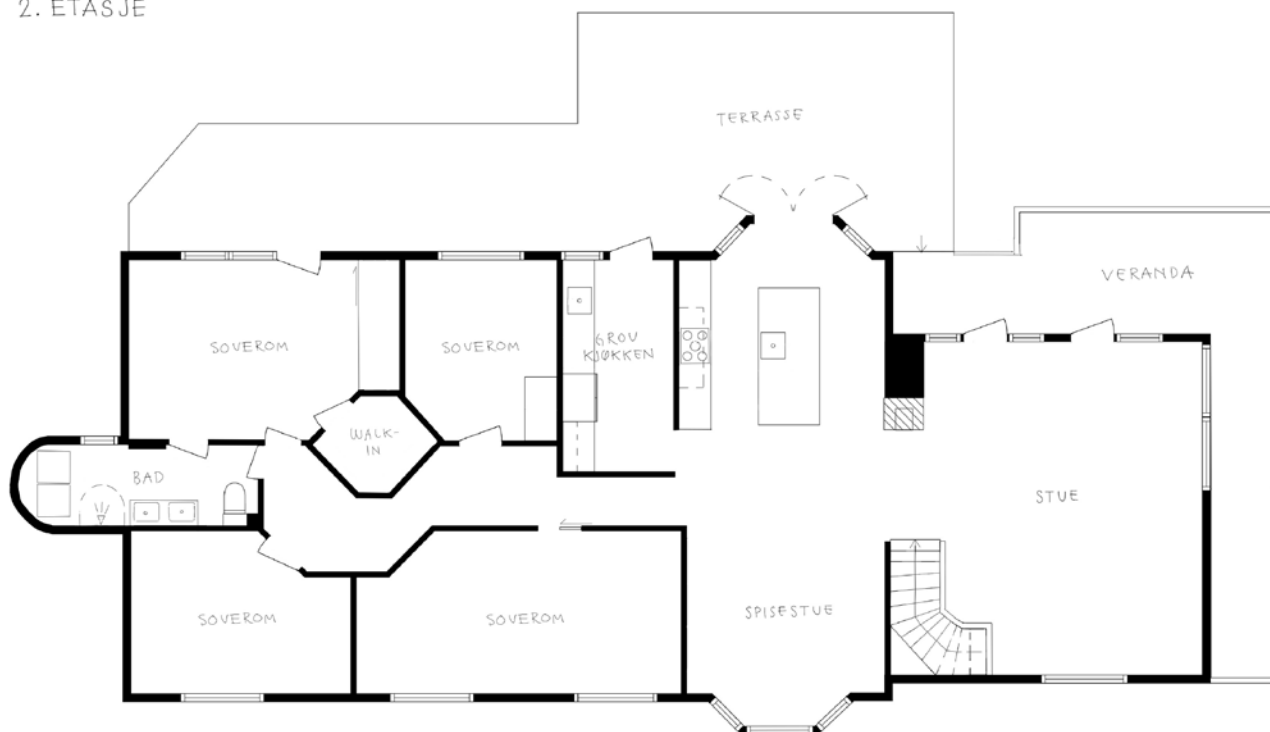
**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

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

## 2. ETASJE



**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

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

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	6
Nabolagsprofil .....	99
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 253 m<sup>2</sup>

BRA - e: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 339 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Entré/hall og toalettrom.

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Utleiedel - Entré, gang, kjøkken, bad og tre soverom.

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Bod under terrasse.

#### 2. etasje

BRA-i: 156 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad, garderobe og fire soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

80 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 2. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup>

### Badehus

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup>

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3660.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet eiendom med gruset adkomstvei, stor gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, plen, prydbusker, store terrassearealer og noe naturtomt. Ved sjøen er det badestrand og et meget pent kaianlegg med lysthus.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt.

Kjøper må påregne at arealet er 3 660,5 kvm.

Informasjon er hentet fra matrikkelen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

**Beliggenhet**

Velkommen til Myntevikvegen 180 – en perle ved sjøen!

Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet med lang sjø- og strandlinje, perfekt for de som elsker livet ved vannet. Her kan du nyte en skjermet tilværelse med praktfull utsikt over sjøen, og eiendommen er vestvendt, noe som gir deg optimale solforhold hele dagen.

For bade- og fiskeentusiaster er dette et paradisi, med gode muligheter for både store og små. Dykkere og snorklere vil også finne glede i det yrende livet rett utenfor kaien og i nærområdet. Barna vil elske de fine plenene som gir rom for mange aktiviteter

Skjærgården i området er nydelig og innbyr til flotte båtturer. Det er kort kjøreavstand til dagligvarebutikker og alt du trenger i hverdagen. Med båt er det også kort vei til Hjellestad Marina, hvor du kan fylle drivstoff.

For den turglade er det mange stier rett utenfor døren. Blomsterdalen, med skole, butikker, post og barnehager, ligger kun 4 km unna. Store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad og Bergen Lufthavn Flesland er bare 10 minutters kjøretur unna, og Laguneparken med sine mange butikker, restauranter, treningssenter, kino og servicetilbud er kun 15 minutter unna.

Dette er en eiendom som virkelig må oppleves!

**Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området er hovedsakelig preget av spredt eneboligbebyggelse

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

Flere barnehager og skoler i nærområdet. Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode kollektivforbindelser i området. Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Jarleif Amundsen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen:

Grunnmur i betong og pusset Leca. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt enkelfalset kledning. Yttertak med takpanner. Innbyggere renner. I boligens 2. etasje det platting og terrasse. Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/ preferansenivå er 100 cm. Terrasse er tekket i eiers eietid. Vinduer med isolerglass i trekarmen, også med utvendige metallbeslag. Tett malt ytterdør til hoveddel. Malt dør med glassfelt til utleiedel. Kaldtloft med lagringsplass. Tilkost via loftsluke. Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Ikke kjent hvordan det er lyd/ brannisolert mellom hoveddel og utleiedel. Pusset elementpipe med tilknyttet nyere peis i stue. Utvendig inntekket pipe. Malt innvendig tretrapp med parkett i trinnene. Malte opptrinn og rekkverk.

Badehus:

Badehus oppført med trekonstruksjoner med utvendig enkelfalset kledning. Yttertak med sperr, sutak som er tekket med papp, og takpanner oppå dette. Ringmur i stablet dels murt stein. Platting foran bygget. Innredet med gang, rom med vask, og rom med kjøkkeninnredning. Gulv med belegget og fliser. Vegger med malt panel. Himlinger med panel. Vinduer og terrassedør med isolerglass i trekarmen fra 2015. Elektrisk installasjon med 4 kurser med automatsikringer. Varmepumpe luft/ luft til oppvarming.

Garasje:

Dobbel garasje oppført i 2015. Grunnmur i betong. Støpt gulv. Yttervegger i betong, i front med bindingsverk og malt enkelfalset kledning. Etasjeskille mot hems i



trebjelkelag. Yttertak med sperr, sutaksbord og takpanner fra byggeår. 2 stk leddporter med separate fjernbetjente portåpner. Ekstern dør. Innlagt elektrisitet med eget underfordelingskap. Hurtigladere montert på utsiden.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 07.10.2024 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

\*På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

- Oppsummering: Topplist ikke montert på grunnmurspapp. Stedvis henger denne ut. Ikke synlig grunnmursplast alle steder. Noe vannoppsamling i nordøstre hjørne. Her bør nedløp føres lenger bort fra bygningen. Også under terrasse i front er nedløp kun ført til terreng. Her ligger noe rør, men disse er ikke komplettert.
- Anbefalte tiltak: Rør under terrasse bør kompletteres. Det bør monteres grunnmurspapp i nordøstre hjørne. Topplist på grunnmurspapp optimaliserer funksjonen på denne.

Grunnmur og fundament:

- Oppsummering: Lite riss til venstre over inngangsdør til utleiedel. Balkong, terrasse, platting:
- Oppsummering: Liten platting mot sørøst er slitt. Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/breferansenivå er 100 cm. Terrasse er tekket i eiers eietid. Tg2 settes grunnet lavt rekkverk og eldre slitt platting.
- Anbefalte tiltak: Rekkverkshøyde bør økes.

Vinduer og dører:

- Oppsummering: Boligen er påkostet med nye vinduer og terrassedører i størstedelen av boligen. Disse har TG1. Inngangsdør til utleidel er slitt. Eldre slitte vinduer i utebod. Disse er ikke overflatebehandlet eller innpusset. Slitte eldre/ opprinnelige vinduer i stort soverom i utleidel mot vest. Punktert glass i utebod. Skade i karm boddør. Derav TG2 på denne konstruksjonen.
- Anbefalte tiltak: Vinduer i utleidel mot vest bør settes på vedlikeholdsplan. Tilsvarende på vinduer i utvendig bod.

Yttervegger:

- Oppsummering: Lite riss til venstre for inngangsdør utleiet del. Begrenset lufting av kledning i front i begge etasjer. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Anbefalte tiltak: Riss bør sikres med puss/ slamming. Økt lufting bør etableres ved bytte av kledning.

Renner og nedløp:

- Oppsummering: Nedløp under platting og terrasse er ikke komplettert og føres dels til grunn.

Innbyggete renner vil alltid være forbundet med større risiko for skjulte lekkasjer enn åpne renner.

Det er sjekket for lekkasjer på del av tak som er synlig fra bakken/ terrasser, samt fra inspeksjon på

loft. Tg2 grunnet dette og alder.

- Anbefalte tiltak: Avrenning og bortledning av vann bør kompletteres.

Taktekking:

- Oppsummering: Takstein med underlagspapp og lekter nærmer seg 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Innbyggete renner bør kontrolleres ved gjevne mellomrom. Tg2 grunnet alder på yttertaket.

Trapp:

- Oppsummering: Rekkverket måles til 80cm. Krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

- Anbefalte tiltak: Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskrifter krever. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifter.

Vannledninger:

- Oppsummering: Avrenning fra fordelerskapet er ikke ført til avløp, eller rom med avløp. Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet. Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres mindre lekkasjer i servantskap i utleiedel, samt noe «svetting» på kobberrør i teknisk rom.

- Anbefalte tiltak: Lekkasjer bør tettes, noe rør bør påregnes byttet.

Varmtvannsbereder i hoveddel:

- Oppsummering: Bereder nærmere 40 år gammel. rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.

- Anbefalte tiltak: Bereder bør byttes. I denne forbindelse bør det etableres tett gulv i rommet. Aquastop anbefales.

Varmtvannsbereder i hybeldel:

- Oppsummering: Ikke lekkasjesikret.

- Anbefalte tiltak: Aquastop anbefales.

Ventilasjon:

- Oppsummering: Tg2 settes både grunnet alder på anlegget. På befaringsdag er det en feilmelding på rotor på ventilasjonsanlegget. Det er liten effekt på anlegget både på tilluft og avtrekk. Elektriker ser på dette 26/9-24.
- Anbefalte tiltak: Feilkode rotor må løses på aggregat. Grunnet alder anbefales det å sette aggregat på vedlikeholdsplan.

#### Bad i hoveddel:

- Oppsummering av overflater: Svært begrenset fall til sluk i rommet. Rundt sluk i dusjsone er fallet også for lite. Noe bom, sprekk i gulvfliser i dusjsone.
  - Anbefalte tiltak overflater: Badet bør settes på vedlikeholdsplan.
  - Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalett er montert tettere mot vegg enn anbefalt. Anbefalte tiltak sanitærutstyr. Lokale tilpasninger med å flytte toalettet ved oppgradering av badet.
  - Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.
- Tg2 grunnet alternativ luftemulighet med vindu. Ventilasjonsanlegg bør utbedres.
- Anbefalte tiltak ventilasjon: Få fungerende avsug.

#### Bad/vaskerom i hybeldel:

- Oppsummering av overflater: Det er tilnærmet flatt gulv på badet. Lokalt begrenset fall til sluk, noe motfall ved dør til soverom. Det er ingen fysiske hindre til at lekkasjevann skal nå sluk, men motfall på gulvet vil føre til vannopsamling og at noe vann renner mot dør til soverom. Bom i fliser ved soveromsdør.
  - Anbefalte tiltak overflater: Grunnet lite fall, og stedvis motfall, anbefales det dusjkabinett i påvente av oppgradering av bad.
  - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig/ påvist membran under klemring.
- Utførelse på flisearbeider tyder på at badet er utført av ufaglærte.
- Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet bør settes på vedlikeholdsplan både grunnet lite fall og utførelse på arbeider.
  - Oppsummering av sanitærutstyr: Fuktskadet servantskap. Feilmontert dusjbue. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
  - Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Dusjdører bør monteres korrekt. Utsvellinger på servantskap.
  - Oppsummering av ventilasjon: Tg2 grunnet begrenset tilluft, derav begrenset effekt på vifte.
  - Anbefalte tiltak ventilasjon: Bedre tilluft bør etableres.
  - Oppsummering av fukt: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet som har røropplegg er i mur/betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

#### Krypkjeller:

- Oppsummering: I østre del av boligen er det observert lufteluker i grunnmur, men ikke noe tilkomst til dette arealet.

\*På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Ildsted/Skorstein:

- Oppsummering: Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Derav TG3. Avstandskravet er minimum 30cm foran ilegget på ovn. Dette kan enkelt utbedres ved å montere glassplate eller lignende på gulvet.
- Anbefalte tiltak: Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør/ må etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.
- Utbedringsskostnad: For utfyllende opplysninger vedrørende kostnadsestimat henvises det til sammendrag av boligens tilstand i tilstandsrapporten s. 4.

Bad i hoveddel:

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke mulig å påvise membran i sluker. Det konstateres at det heller ikke er nyttet membran på vegger. Dette påvises i servantskap. Det er åpne hull rundt varmt- og kaldtvannsledninger, samt avløp i servantskap. Badet bør oppgraderes.
- Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet bør oppgraderes.
- Utbedringsskostnad: For utfyllende opplysninger vedrørende kostnadsestimat henvises det til sammendrag av boligens tilstand i tilstandsrapporten s. 4.

Badehus:

- Oppsummering: Badehuset er av eldre dato ( ifølge tidligere eier fra 1922) og har selvbyggerpreg. Det er sig i takkonstruksjon, ufagmessig arbeid på yttertak vedrørende beslag, lekter, renner og takpanner. Manglende renner og avslutninger på tak. Råte i bunnsvill og kledning. Retningsavvik på gulv. Slitt platting i front. Manglende belistning.
- Anbefalte tiltak: Totalrehabilitering av bygget bør påregnes.
- Utbedringsskostnad: For utfyllende opplysninger vedrørende kostnadsestimat henvises det til sammendrag av boligens tilstand i tilstandsrapporten s. 4.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i liten flis på bad i leilighet

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet rørfordeler til vasker

Arbeid utført av: Aut. Rørleggermester L. Gjesdal og Co, Stig E. Nilsen AS

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

Svar: Nei

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet røropplegget til kjøkken og grovkjøkken.

Arbeid utført av: Aut. Rørleggermester L. Gjesdal og Co, Stig E Nilsen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utvedndig terrasse er teknet på nytt i 2024 av fagfolk, Byggmester Fana AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Pipe har fått nytt beslag samt godkjent feieplatå, utført av Fana Blikk AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Antydning til svartsopp i teknisk rom 1 etg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap, samt gjennomgang av hele el-nettet

Arbeid utført av: Teca AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap, samt gjennomgang av hele el-nettet. Arbeid utført av Teca AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Easyee lader montert på garasje

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tekket terrasse på nytt, pipe har fått nytt blikkenslager, front fasade er åpnet opp med terassedører i front.

Godkjenning foreligger om fasadeendring.

Arbeid utført av: Byggmester Fana AS, Fana blikk as,

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, men ikke godkjent

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bergen kommune har godkjent påkobling til offentlig vann og avløp.

Arbeidet skal utføres vår 2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, mangler ferdiattest på leilighet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Der har vært en eierskifteforsikrings sak som ble avsluttet august 2024. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

### **Innhold**

Boligen strekker seg over to etasjeplan og har følgende planløsning:

1. etasje:

- Hoveddel: Entré/hall og toalettrom.
- Hybeldel: Entré, gang, kjøkken, bad og tre soverom.

2. etasje: Gang, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad, garderobe og fire soverom.

Annet: I 1. etasje er det en bod på ca. 3,8 m<sup>2</sup> og en bod under terrasse på ca. 11 m<sup>2</sup>. I hybeldelen er det en intern bod/et teknisk rom på ca. 3,5 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Dette flotte huset ble oppført i 1986 og har en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning som er godt egnet for storfamilien. Nåværende eiere har utført en rekke vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger av boligen. En enkel oversikt kan ses under punktet "moderniseringer og påkostninger" i salgsoppgaven.

1. etasje:

Boligen har et stilig inngangsparti som leder inn til en romslig og innbydende hall, som gir et flott førsteinntrykk av hva denne boligen har å by på. Hallen gir videre adkomst til et separat toalettrom med gulvstående klosett og vegghengt servant. Fra entréen kommer man seg videre opp til boligens andre etasje.

2. etasje:

En stor og møbleringsvennlig stue ligger i hovedetasjen. Oppholdsrommet byr på en fantastisk utsikt, store vindusflater og rikelig med lysinnslipp. Stuen ligger i en fin løsning mot kjøkkenet, og den gode utformingen gjør det enkelt å innrede rommet etter eget ønske. I stuen er det plassert en trivelig peisovn fra 2023 med tre glassider, som bidrar til ekstra varme og hygge på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse, vendt mot flotte omgivelser.

Sosiale stunder kan like mye nyttes utendørs som innendørs. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda, og fra kjøkkenet er det utgang via doble dører til en stor terrasseplattning. De solfylte uteplassene vender mot vakre omgivelser med fantastisk utsikt over sjøen. Fra terrasseplattningen har du direkte adkomst til hagen hvor du kan spasere ned til vannet og et praktisk badehus. Badehuset er innredet med gang, rom med vask, og rom med kjøkkeninnredning.

Kjøkkenet har en smakfull innredning med en praktisk øy i midten og rikelig med lagringsplass i flere skuffer. Innredningen er fra Kvenum og var ny i 2023. Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter og en 30 mm benkeplate i granitt med underlimt vask med granitt og stålbunn. Integrert i innredningen finner du en 90 cm induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, i tillegg til et integrert kjøleskap under benk. Det er en stor, mekanisk avtrekk over kokesonen. Vedrørende hvitevarer; se pkt. "innbo og løsøre" i salgsoppgaven.

På grovkjøkkenet er det tilsvarende innredning med integrert oppvaskmaskin og nisje til side-by-side kjøl/frys. Vedrørende hvitevarer; se pkt. "innbo og løsøre" i salgsoppgaven.

Baderommet på samme etasjeplan er av særdeles god størrelse. Badet er overflatemessig modernisert, antatt for ca. 10 år siden. Rommet har delikate fliser på gulv og vegger, samt innfelte lys i himlingen. Baderommet er utstyrt med klosett, dusj direkte på gulv med dører, og dobbel servant med tilhørende skuffeinnredning. Det er også et praktisk speilskap over servanten med belysning. I tillegg har baderommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet er tilknyttet ventilasjonsanlegg, men det er ikke påvist sug i kanal. Membran, tettesjikt og sluk har fått TG 3, og badet bør oppgraderes.

Boligen byr på fire romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Alle soverommene har plass til store senger, nattbord og annet ønskelig oppbevaringsmøblement. Hovedsoverommet har i tillegg tilgang til en egen walk-in garderobe.

Hybeldel:

Deler av boligens 1. etasje er innredet med en hybeldel som har gjennomgang til hoveddelen.

Hybelen har også et eget inngangsparti med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Planløsningen består av et adskilt kjøkkenrom, et flislagt baderom og tre gode soverom med fine innredningsmuligheter.

Kjøkkenet har en innredning utformet som en hestesko med profilerte fronter i lys utførelse. Benkeplaten er i heltre, og det er mosaikkfliser mellom overskap og kjøkkenbenk. Integrert i innredningen finner du keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er mekanisk avtrekk. Vedrørende



hvitevarer; se pkt. "innbo og løsøre" i salgsoppgaven.

Baderommet har blitt oppgradert etter byggeår, men årstall er ukjent. Våtrommet er utstyrt med klosett, dusjbue og dobbelt servantskap, samt høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Det bemerkes fuktskadet servantskap og feilmontert dusjbue. Enkelte deler av badet har fått TG 2, og badet bør settes på vedlikeholdsplan.

Innvendige overflater:

- Hoveddel: Gulvene har parkett og fliser. Ny parkett i hovedetasje. Nye overflater på gulv i 1. Etasje. Noe parkett er ikke byttet. Vegger med malte panelplater. Nymalte rom i eiers eietid. Himlinger med malte glatte plater.
- Hybeldel: Gulvene har fliser og laminat. Sprekk i fliser i entre. Vegger med malte panelplater og malte plater. Alminnelig slitasje. Noe ufagmessig malingsarbeid. Himlinger med malte glatte plater. Takessplater på stort soverom.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Type avløpsrør i plast. Durgoverntil på loft.
- Vannledninger: Rørøpplegg dels i kobber, dels i rørirør. Felles borrehull med 3 enheter. Pumpe og trykktank i utleidel. Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet. Vannrør i kobber er fra byggeåret.
- Elektrisk: Sikringsskap er plassert i garderobe i 1. etasje. Dette med nyere innmat med jordfeilsautomatsikringer og overspenningsvern i sikringsskap i utleiedel er det sikringsskap i entre. Dette med jordfeilsautomatsikringer, minusmåler og jordfeilsbryter.
- Varmtvannsbereder i hoveddel: En bereder på ca. 198 liter fra 1986 er plassert på gulvet i teknisk rom. Berederen nærmere 40 år gammel. Det er rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.
- Varmtvannsbereder i hybeldel: En bereder på antatt 120 liter antatt fra 2010 er plassert vegghengt på teknisk rom. Ikke lekkasjesikret. Aquastop anbefales.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon i boligens hoveddel. I hoveddel er det ventilator på kjøkken og avtrekksvifte på bad. Tilluftsventil i yttervegg på soverommene i utleiedel. Også avtrekksvifte på badet her.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som ligger vedlagt i komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med denne.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

I selgers eietid er vinduer i hovedsak byttet. I hoveddel er det i 2024 byttet parkett i alle rom bortsett fra 2 soverom. Her er også montert ny peis i 2023 samtidig som pipe fikk utvendig beslag. Flere himlinger er malt. Vegger i hovedsak med nye panelplater i hoveddel. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert og har blitt utvidet i forbindelse med eksempelvis kjøkken. Fremlagt ladeboks i garasje. Vedrørende røropplegg er det gjort noe omlegginger i forbindelse med kjøkken samtidig som det er tilrettelagt for bad (nr 2) i hovedetasje. Varmepumpe luft/ luft i hovedetasje fra 2023. Varmepumpe luft/ luft nede montert i tidligere eiers eietid. Nytt påkostet kjøkken fra Kvenum montert 2023. Alle hvitevarer byttet. Tilsvarende i tilstøtende grovkjøkken. Terrasser har fått ny tekking, dels nye terrassebord og nytt rekkverk. Rekkverk er lavere enn forskrifter krever.

### **Parkering**

Parkering i stor dobbelgarasje og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Radonmåling**

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Boligens hoveddeler oppvarmet av 2 stk varmepumper, peis og gulvvarme. I utleiedel er det gulvvarme i rommene.

Varmepumper er montert etter byggeår. Nåværende eier fikk montert varmepumpe i hovedetasje i 2023. Peis montert i 2023.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 656

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Inkluderer renovasjon og slamtømming/slamavskiller.

### Eiendomsskatt

Kr 14 744

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Opplysninger gitt av Bergen Kommune.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 293 498

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 8 715 292

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Opplysninger gitt av Skatteetaten.

**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 107, bruksnummer 471 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:

4601/107/471:

09.10.2015 - Dokumentnr: 933669 - Best. om vann/kloakkledn., båt plass og elektriske ledninger/kabler.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:107 Bnr:352

Kommentar: Servitutt med bestemmelser hvor denne eiendommen gir rett til eier av tomt gnr. 107 bnr. 352 til vederlagsfri tilkobling av kloakk, vann og strøm. Gnr. 107 bnr. 352 har også rett til båtfeste på avtalt sted på svaberg ved veien mot svingen.

30.11.2015 - Dokumentnr: 1116836 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:107 Bnr:352

Kommentar: Servitutt med bestemmelser om felles ledningsnett for vann og kloakk.

11.05.2022 - Dokumentnr: 509481 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Kommentar: Avtale mellom denne eiendom og Bergen kommune vedr. bebyggelse i nærheten av ledningsnett, vedlikehold og terrengforhold i forbindelse med ledningsnett.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "boligbygg, nybygg" datert: 06.09.1994.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig datert: 01.10.2021.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med gitt ferdigattest i 2021 vedr. bruksendring av bolig (1.etasje). Tegningen stemmer med dagens situasjon/ planløsning, det er kun utført mindre endringer. Byggemeldt sportsbod, redskapsbod og kjølerom (alle tilleggsdel) er i dag slått sammen til en stor bod (tilleggsdel). Det har blitt etablert to soverom (hoveddel) i deler av byggemeldt stue/kjøkken (hoveddel). Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Det kan likevel utløse tekniske krav. Det er eier av eiendommen som til en hver tid er ansvarlig for at eiendommen tilfredsstiller tekniske krav.

Det foreligger opprinnelige tegninger, datert 23.08.1985. Opprinnelige tegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

#### **Innvendige avvik:**

Byggemeldt soverom og tv-stue har i senere tid blitt slått sammen til ett stort soverom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Det kan likevel utløse tekniske krav. Det er eier av eiendommen som til en hver tid er ansvarlig for at eiendommen tilfredsstiller tekniske krav.

#### **Utvendige avvik:**

- Det har blitt etablert en terrasse med utgang fra dagens kjøkken. I den forbindelse har vindu blitt erstattet med terrassedør. Omgjøringene er søknadspliktige tiltak hos kommunen.

- Det foreligger verken tegninger eller byggemelding i form av ferdigattest eller brukstillatelse for oppføring av garasjen. Garasjen ble oppført i 2015. På tiltak etter 1.1.1998 skal det i utgangspunktet alltid foreligge ferdigattest. Det oppfordres til at

ferdigattest søkes snarest hvis tiltaket er omsøkt etter 1. januar 1998. Det er tegningene som lå til grunn for byggetiltaket som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå. Kommunen kan kunne kreve garasjen revet, og fasadeendringene tilbakeført til opprinnelig stand.

Opprinnelig tegning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger verken tegninger eller byggemelding i form av ferdigattest eller brukstillatelse for oppføring av badehuset. Badehuset er antatt oppført i 1922. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann | Eiendommen er ifølge matrikkelinformasjonen tilknyttet privat vannverk.

Avløp | Eiendommen har septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Vei | Adkomst skjer via privat vei til offentlig vei. Eier av eiendommen er selv ansvarlig for vedlikehold av den private veien.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men det er reguleringsplan (områderegulering) under arbeid som kan påvirke eiendommen. PlanID 61220000. Saken står som avsluttet på kommunens nettsider, ta kontakt med kommunen eller megler for mer informasjon.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplanen "YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)" vedtatt 05.09.2017, og arealet er avsatt til følgende:

61020000 2 - Framtidig 3040 - Friområde 52,4 %

61020000 1 - Nåværende 1110 - Boligbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer 47,4 %

61020000 2 - Framtidig 6700 - Friluftsområde i sjø og vassdrag 0,1 %

61020000 1 - Nåværende 5100 - LNF-områder jfr. bestemmelsene § 4, § 21 og § 25 <

0,1 % (1,1 m<sup>2</sup>)

61020000 1 - Nåværende 6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Aktuelle hensynssoner:

Støysone: Flystøy, rød sone.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk 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.

Hensynssoner i kommunedelplan:

61020000 KpStøySone H210 210 - Rød sone T-1442 100,0 %

61020000 KpAngittHensynSone H550 550 - Hensyn landskap 99,8 %

61020000 KpAngittHensynSone H570 570 - Hensyn kulturmiljø 9,0 %

61020000 KpAngittHensynSone H510 510 - Hensyn landbruk < 0,1 % (1,1 m<sup>2</sup>)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

### **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**

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" ved erverv av fast eiendom.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.



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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

16 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

412 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

413 850 (Omkostninger totalt)

428 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

431 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

16 913 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 928 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 931 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Plus))

---

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 413 850

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

13.01.2025



































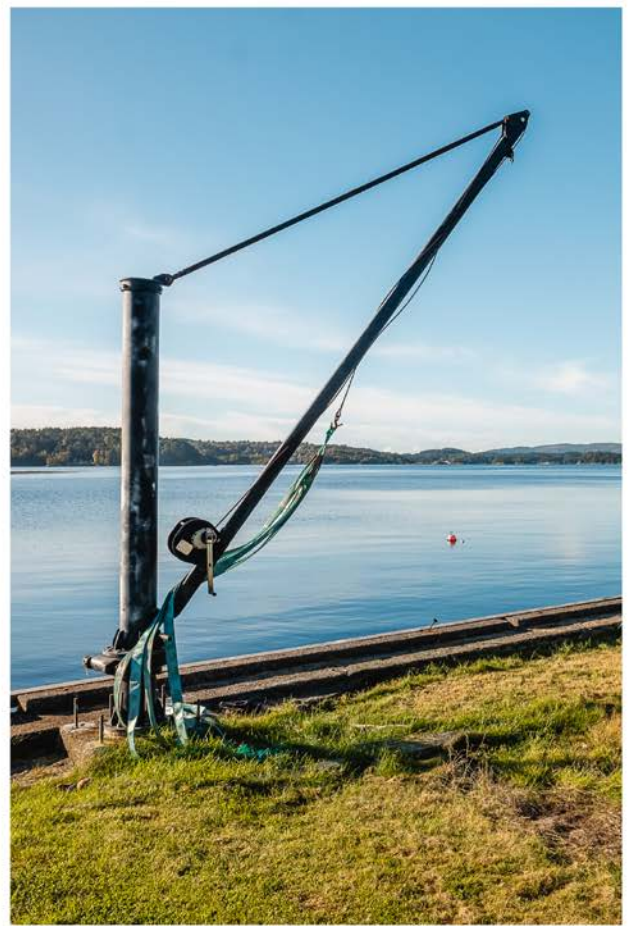
























# Vedlegg

# Myntevikvegen 180 5258 BLOMSTERDALEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 264 m<sup>2</sup>

BRA-i: 253 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

20

TG-3

3

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22891>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Derav TG3. Avstandskravet er minimum 30cm foran ilegget på ovn. Dette kan enkelt utbedres ved å montere glassplate eller lignende på gulvet.

##### Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør/ må etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad hovedel

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å påvise membran i sluker. Det konstateres at det heller ikke er nyttet membran på vegger. Dette påvises i servantskap. Det er åpne hull rundt varmt- og kaldtvannsledninger, samt avløp i servantskap.

Badet bør oppgraderes.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør oppgraderes.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

#### Øvrig: Badehus

##### Oppsummering

Badehuset er av eldre dato ( ifølge tidligere eier fra 1922) og har selvbyggerpreg. Det er sig i takkonstruksjon, ufagmessig arbeid på yttertak vedrørende beslag, lekter, renner og takpanner. Manglende renner og avslutninger på tak. Råte i bunnsvill og kledning. Retningsavvik på gulv. Slitt plattning i front. Manglende belisting.

Det bør påregnes rehabilitering av badehuset.

##### Anbefalte tiltak

Totalrehabilitering av bygget bør påregnes.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Topplist ikke montert på grunnmurspapp. Stedvis henger denne ut. Ikke synlig grunnmursplast alle steder. Noe vannoppsamling i nordøstre hjørne. Her bør nedløp føres lenger bort fra bygningen. Også under terrasse i front er nedløp kun ført til terreng. Her ligger noe rør, men disse er ikke komplettert.

#### **Anbefalte tiltak**

Rør under terrasse bør kompletteres. Det bør monteres grunnmurspapp i nordøstre hjørne. Topplst på grunnmurspapp optimaliserer funksjonen på denne.

---

## **Grunnmur og fundament**

#### **Oppsummering**

Lite riss til venstre over inngangsdør til utleiedel.

---

## **Balkong, terrasse, platting**

#### **Oppsummering**

Liten platting mot sørøst er slitt.  
Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/ preferansenivå er 100 cm.  
Terrasse er tekket i eiers eietid.

Tg2 settes grunnet lavt rekkverk og eldre slitt platting.

#### **Anbefalte tiltak**

Rekkverkshøyde bør økes.

---

## **Vinduer og dører**

#### **Oppsummering**

Boligen er påkostet med nye vinduer og terrassedører i størstedelen av boligen. Disse har TG1.

Inngangsdør til utleidel er slitt. Eldre slitte vinduer i utebod. Disse er ikke overflatebehandlet eller innpusset. Slitte eldre/ opprinnelige vinduer i stort soverom i utleidel mot vest. Punktert glass i utebod. Skade i karm boddør.

Derav TG2 på denne konstruksjonen.

#### **Anbefalte tiltak**

Vinduer i utleiedel mot vest bør settes på vedlikeholdsplan. Tilsvarende på vinduer i utvendig bod.

---

## **Yttervegger**

#### **Oppsummering**

Lite riss til venstre for inngangsdør utleiet del. Begrenset lufting av kledning i front i begge etasjer.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

#### **Anbefalte tiltak**

Riss bør sikres med puss/ slarming. Økt lufting bør etableres ved bytte av kledning.

---

## **Renner og nedløp**

#### **Oppsummering**

Nedløp under platting og terrasse er ikke komplett og føres dels til grunn. Innbyggete renner vil alltid være forbundet med større risiko for skjulte lekkasjer enn åpne renner. Det er sjekket for lekkasjer på del av tak som er synlig fra bakken/ terrasser, samt fra inspeksjon på loft.

Tg2 grunnet dette og alder.

#### **Anbefalte tiltak**

Avrenning og bortledning av vann bør kompletteres.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter nærmer seg 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Innbyggete renner bør kontrolleres ved gjevne mellomrom. Tg2 grunnet alder på yttertaket.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverket måles til 80cm. Krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskrifter krever. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifter.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke ført til avløp, eller rom med avløp. Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet. Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres mindre lekkasjer i servantskap i utleiedel, samt noe «svetting» på kobberrør i teknisk rom.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjer bør tettes, noe rør bør påregnes byttet.

---

## Varmtvannsbereder: Hoveddel

### Oppsummering

Bereider nærmere 40 år gammel. rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Bereider bør byttes. I denne forbindelse bør det etableres tett gulv i rommet. Aquastop anbefales.

---

## Varmtvannsbereder: Utleiedel

### Oppsummering

Ikke lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Aquastop anbefales.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Tg2 settes både grunnet alder på anlegget. På befaringsdag er det en feilmelding på rotor på ventilasjonsanlegget. Det er liten effekt på anlegget både på tilluft og avtrekk. Elektriker ser på dette 26/9-24.

### Anbefalte tiltak

Feilkode rotor må løses på aggregat. Grunnet alder anbefales det å sette aggregat på vedlikeholdsplan.

---

## Våtrom: Bad hoveddel

### Oppsummering av overflater

Svært begrenset fall til sluk i rommet. Rundt sluk i dusjsone er fallet også for lite. Noe bom, sprekk i gulvfliser i dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet bør settes på vedlikeholdsplan.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalett er montert tettere mot vegg enn anbefalt.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokale tilpasninger med å flytte toalettet ved oppgradering av badet.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Tg2 grunnet alternativ luftemulighet med vindu.

Ventilasjonsanlegg bør utbedres.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Få fungerende avsug.

## Våtrom: Bad/ vaskerom utleiedel.

### Oppsummering av overflater

Det er tilnærmet flatt gulv på badet. Lokalt begrenset fall til sluk, noe motfall ved dør til soverom. Det er ingen fysiske hindre til at lekkasjevann skal nå sluk, men motfall på gulvet vil føre til vannoppsamling og at noe vann renner mot dør til soverom. Bom i fliser ved soveromsdør.

### Anbefalte tiltak overflater

Grunnet lite fall, og stedvis motfall, anbefales det dusjkabinett i påvente av oppgradering av bad.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig/ påvist membran under klemring.

Utførelse på flisearbeider tyder på at badet er utført av ufaglærte.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør settes på vedlikeholdsplan både grunnet lite fall og utførelse på arbeider.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Fuktskadet servantskap. Feilmontert dusjbue.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjdører bør monteres korrekt. Utsvellinger på servantskap.

### Oppsummering av ventilasjon

Tg2 grunnet begrenset tilluft, derav begrenset effekt på vifte.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre tilluft bør etableres.

### Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet som har røropplegg er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

### Anbefalte tiltak fukt

Grunnet utførelse og overnevnte funn bør badet settes på vedlikeholdsplan.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

I østre del av boligen er det observert lufteluker i grunnmur, men ikke noe tilkomst til dette arealet.

### Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik mellom tegninger og faktisk situasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke ferdigattest slik huset er innredet idag.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er idag innredet med utleidel. Denne er ikke adskilt brannteknisk fra hoveddel.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.9.2024**

Rapportdato  
**12.1.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Anders Brimsholm**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252  
Søreidgrend**

### Informasjon om boligen

Adresse: **Myntevikvegen 180, 5258 Blomsterdalen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **107**

Bruksnr: **471**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: **1986 - lht matrikelbrev.**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i 1986. Nåværende eiere har eiet og bebodd boligen siden 2022. I deres eietid er vinduer i hovedsak byttet. I hoveddel er det i 2024 byttet parkett i alle rom bortsett fra 2 soverom. Her er også montert ny peis i 2023 samtidig som pipe fikk utvendig beslag.

Flere himlinger er malt. Vegger i hovedsak med nye panelplater i hoveddel. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert og har blitt utvidet i forbindelse med eksempelvis kjøkken. Fremlagt ladeboks i garasje. Samsvarserklæring og sluttokumentasjon kan fremlegges.

Vedrørende røropplegg er det gjort noe omlegginger i forbindelse med kjøkken samtidig som det er tilrettelagt for bad (nr 2) i hovedetasje.

Varmepumpe luft/ luft i hovedetasje fra 2023. Varmepumpe luft/ luft nede montert i tidligere eiers eietid.

Nytt påkostet kjøkken fra Kvenum montert 2023. Alle hvitevarer byttet. Tilsvarende i tilstøtende grovkjøkken.

Terrasser har fått ny tekking, dels nye terrassebord og nytt rekkverk. Rekkverk er lavere enn forskrifter krever.

Stor dobbelgarasje oppført i 2015.

Badehus av eldre dato ( ifølge tidligere prospekt fra 1922) hvor det ikke finnes god dokumentasjon på original dato. Her er det montert varmpumpe luft/ luft og et lite kjøkken. Badehuset er i dårlig forfatning og er preget av selvbygger/ egeninnsats. Påvist råte, sig og gjenstående arbeider her. Manglende renner og nedløp. Her bør det vurderes om det er mest hensiktsmessig å rive/ gjenoppbygge målt opp mot et større vedlikeholdsløft.

Kai i front av eiendommen. Gode dybdeforhold til middels stor båt. Badetrapp fra kai. Eldre liten kran montert. Denne er ikke funksjonstetstet.

Grunnmur i betong og pusset Leca.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt enkelfalset kledning.

Yttertak med takpanner. Innbyggere renner.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig med utleiedel	264	253	11	0	80
Garasje	45	0	45	0	0
Badehus	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>339</b>	<b>253</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

### Bygning: Bolig med utleiedel

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	156	156	0	0	80
1. etasje	34	23	11	0	0
Utleidel	74	74	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>264</b>	<b>253</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>80</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	156	156	0	Stue med åpen kjøkkenløsning, ca 72 kvm Grovkjøkken ca 8,4 kvm Gang ca 10 kvm Soverom 1 ca 18,1 kvm Soverom 2, ca 16,4 kvm Garderobe ca 3 kvm Soverom 3 ca 9,8 kvm (planlagt bad) Soverom 4, ca 11,6 kvm Bad ca 6,5 kvm	
1. etasje	23	19	4	Entre/ hall ca 18 kvm Wc ca 1,2 kvm	Bod ca 3,8 kvm Bod under terrasse ca 11 kvm
Utleidel	74	70	4	Entre ca 5,5 kvm Gang ca 6,5 kvm Soverom 1, ca 8,3 kvm Soverom 2, ca 10,9 kvm Soverom 3, ca 16 kvm Kjøkken ca 12,5 kvm Bad/ vaskerom ca 10 kvm	Intern bod/ teknisk rom, ca 3,5 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>253</b>	<b>245</b>	<b>8</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	87	45	42
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>45</b>	<b>42</b>

## Bygning: Badehus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Grunnmur stedvis slammet, stedvis ubehandlet.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Topplst ikke montert på grunnmurspapp. Stedvis henger denne ut. Ikke synlig grunnmursplast alle steder. Noe vannoppsamling i nordøstre hjørne. Her bør nedløp føres lenger bort fra bygningen. Også under terrasse i front er nedløp kun ført til terreng. Her ligger noe rør, men disse er ikke komplettert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rør under terrasse bør kompletteres. Det bør monteres grunnmurspapp i nordøstre hjørne. Topplst på grunnmurspapp optimaliserer funksjonen på denne.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong. Dels tilbakefylt terreng.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Det antas at byggegrunn er utført med stedlige utsprengt masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur som er dels pusset og malt, dels slammet, og dels uten overflatebehandling.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

Lite riss til venstre over inngangsdør til utleiedel.

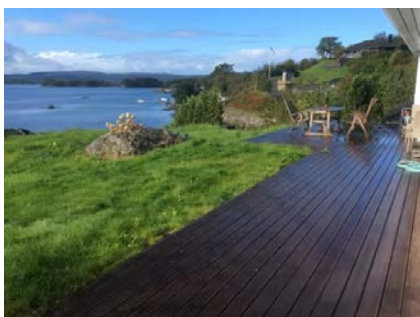
**6.3 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av kryp kjeller****TG-IU**

I østre del av boligen er det observert lufteluker i grunnmur, men ikke noe tilkomst til dette arealet.

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Terrasse foran huset.

Type

Platting, Terrasse

I boligens 2. etasje det platting og terrasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er på terrasse lagt nye terrassebord, ny tekking og bygget nytt rekkverk. På platting er det også skiftet terrassebord, men ikke i eiers eietid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

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

Liten platting mot sørøst er slitt.  
 Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/ preferansenivå er 100 cm.  
 Terrasse er teknet i eiers eietid.

Tg2 settes grunnet lavt rekkverk og eldre slitt platting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverkshøyde bør økes.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass i trekarmer, også med utvendige metallbeslag. Tett malt ytterdør til hoveddel. Malt dør med glassfelt til utleiedel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Flere vinduer i huset er byttet. Vinduer på soverom i utleiedel fra 2009. Vinduer mot vest i utleiedel er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Boligen er påkostet med nye vinduer og terrassedører i størstedelen av boligen. Disse har TG1.  Inngangsdør til utleiedel er slitt. Eldre slitte vinduer i utebod. Disse er ikke overflatebehandlet eller innpusset. Slitte eldre/ opprinnelige vinduer i stort soverom i utleiedel mot vest. Punktert glass i utebod. Skade i karm boddør. Derav TG2 på denne konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vinduer i utleiedel mot vest bør settes på vedlikeholdsplan. Tilsvarende på vinduer i utvendig bod.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss, Betong
Yttervegger med malt puss, slammet betong og Leca, ubehandlet betong, og malt enkeltfaset kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe kledning er byttet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Lite riss til venstre for inngangsdør utleiet del. Begrenset lufting av kledning i front i begge etasjer.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Riss bør sikres med puss/ slarming. Økt lufting bør etableres ved bytte av kledning.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med lagringsplass. Tilkost via lofts Luke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

## 6.8 Renner og nedløp

Type

Metall, Plast

Innbyggete renner på boligen. Disse fra byggeår.  
Renner i metall og nedløp i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Nedløp under platting og terrasse er ikke komplettert og føres dels til grunn. Innbyggete renner vil alltid være forbundet med større risiko for skjulte lekkasjer enn åpne renner. Det er sjekket for lekkasjer på del av tak som er synlig fra bakken/ terrasser, samt fra inspeksjon på loft. Tg2 grunnet dette og alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avrenning og bortledning av vann bør kompletteres.

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak med innbyggete renner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Taktekking



Yttertak. Inntekket pipe.

Type tekking	Takstein
Takpanner fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Takstein med underlagspapp og lekter nærmer seg 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Innbyggete renner bør kontrolleres ved gjevne mellomrom. Tg2 grunnet alder på yttertaket.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Ikke kjent hvordan det er lyd/ brannisolert mellom hoveddel og utleiedel.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er med laser målt avvik på gulv. I hovedetasje er det målt 8 mm i stue/ kjøkken og 4 mm i soverom mot øst. I 1. etasje er det målt ca 2 mm i entre/ hall og ca 3 mm i gang/ kjøkken i utleiedel.	
Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pusset elementpipe med tilknyttet nyere peis i stue. Utvendig inntekket pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Nyere peis i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Derav TG3. Avstandskravet er minimum 30cm foran ilegget på ovn. Dette kan enkelt utbedres ved å montere glassplate eller lignende på gulvet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør/ må etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.14 Kjøkken: Hoveddel

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Nytt kjøkken fra Kvenum på i hovedkjøkken og tilstøtende grovkjøkken. Innredning med lyse profilerte fronter og 30mm granitt benkeplater. Her er integrert oppvaskmaskin, underlimt vask med granitt og stålunn, 90 cm induksjonstopp, stor ventilator og integrert kjøleskap under benk.

På grovkjøkken er det tilsvarende innredning med integrert oppvaskmaskin og nisje til side-by-side kjø/ frys.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

## 6.15 Kjøkken: Utleiedel

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Heltre benkeplater. Her er integrert kjø/ frys, integrert oppvaskmaskin, ventilator, høyskapmontert stekeovn og mikro, samt keramisk platetopp.

Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap.

Alminnelig slitasje på innredning.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**



## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er avvik mellom tegninger og faktisk situasjon.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er idag innredet med utleidel. Denne er ikke adskilt brannteknisk fra hoveddel.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke ferdigattest slik huset er innredet idag.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Nybygget toalettrom med nytt wc og vask.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med parkett i trinnene. Malte opptrinn og rekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rekkverket måles til 80cm. Krav er 90 cm.          Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.          Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskrifter krever. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifter.</p>	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Durgoventil på loft.</p>	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
<p>Rørøplegg dels i kobber, dels i rørrør. Felles borrehull med 3 enheter. Pumpe og trykktank i utleidel.          Vannkvalitet ikke kontrollert.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Den ene varmtvannsberederen er byttet. Rørrør-øplegg montert på deler av installasjonen.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avrenning fra fordelerskapet er ikke ført til avløp, eller rom med avløp.  Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet.  Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Det registreres mindre lekkasjer i servantskap i utleiedel, samt noe «svetting» på kobberrør i teknisk rom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasjer bør tettes, noe rør bør påregnes byttet.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskap er plassert i garderobe i 1. etasje. Dette med nyere innmat med jordfeilsautomatsikringer og overspenningsvern i sikringsskap</p> <p>I utleiedel er det sikringsskap i entre. Dette med jordfeilsautomatsikringer, minusmåler og jordfeilsbryter. Avvik på kursfortegnelse. Manglende nummerering på sikringer.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet innmat i begge sikringsskap. Noe omlegging av elektrisk i forbindelse med kjøkken og modernisering. Montert el-billader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Det blir utført el-sjekk av elektriker 26/9-24. De utbedrer eventuelle mangler og utsteder samsvarserklæring på anlegget.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe, Annet
Boligens hoveddeler oppvarmet av 2 stk varmepumper, peis og gulvvarme.	
I utleiedel er det gulvvarme i rommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumper montert etter byggeår. Nåværende eier fikk montert varmepumpe i hovedetasje i 2023. Peis montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke kjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.23 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1986	
Størrelse	
198 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder nærmere 40 år gammel, rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bereder bør byttes. I denne forbindelse bør det etableres tett gulv i rommet. Aquastop anbefales.	

## 6.24 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Antatt 2010	
Størrelse	
Antatt 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Ikke lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Aquastop anbefales.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon i boligens hoveddel. I hoveddel er det ventilator på kjøkken og avtrekksvifte på bad. Tilluftsventil i yttervegg på soverommene i utleiedel. Også avtrekksvifte på badet her.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Display på ventilasjonsanlegg byttet. 3 stk tilluftsventiler montert i utleiedel.	
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 settes både grunnet alder på anlegget. På befaringdag er det en feilmelding på rotor på ventilasjonsanlegget. Det er liten effekt på anlegget både på tilluft og avtrekk. Elektriker ser på dette 26/9-24.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Feilkode rotor må løses på aggregat. Grunnet alder anbefales det å sette aggregat på vedlikeholdsplan.	

## 6.26 Våtrom: Bad hovedel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflatemessig modernisert antatt for ca 10 år siden.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Svært begrenset fall til sluk i rommet. Rundt sluk i dusjsone er fallet også for lite. Noe bom, sprekk i gulvfliser i dusjsone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet bør settes på vedlikeholdsplan.	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke mulig å påvise membran i sluker. Det konstateres at det heller ikke er nyttet membran på vegger. Dette påvises i servantskap. Det er åpne hull rundt varmt- og kaldtvannsledninger, samt avløp i servantskap.	
Badet bør oppgraderes.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Badet bør oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, dobbelt servantskap, dusjbue og plass til vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalett er montert tettere mot vegg enn anbefalt.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Lokale tilpasninger med å flytte toalettet ved oppgradering av badet.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilknyttet ventilasjonsanlegg men ikke påvist sug i kanal. Kan luftes via vindu.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Tg2 grunnet alternativ luftemulighet med vindu. Ventilasjonsanlegg bør utbedres.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Få fungerende avsug.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det har vært en eiersskiftesak på badet. i denne forbindelse er vegg bak dusjsone åpnet og sjekket for fukt. Eier vil fremskaffe dokumentasjon på at her ikke var skade/ fukt i veggen. Derav er det ikke hulltatt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.27 Våtrom: Bad/ vaskerom utleiedel.

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er helfliset.



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

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er tilnærmet flatt gulv på badet. Lokalt begrenset fall til sluk, noe motfall ved dør til soverom. Det er ingen fysiske hindre til at lekkasjevann skal nå sluk, men motfall på gulvet vil føre til vannoppsamling og at noe vann renner mot dør til soverom. Bom i fliser ved soveromsdør.

#### Anbefalte tiltak overflater

Grunnet lite fall, og stedvis motfall, anbefales det dusjkabinett i påvente av oppgradering av bad.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det er ikke synlig/ påvist membran under klemring. Utførelse på flisearbeider tyder på at badet er utført av ufaglærte.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør settes på vedlikeholdsplan både grunnet lite fall og utførelse på arbeider.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med dobbelt servantskap, høyskap, dusjbue og wc. Plass til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Fuktskadet servantskap. Feilmontert dusjbue.  Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Dusjdører bør monteres korrekt. Utsvellinger på servantskap.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet begrenset tilluft, derav begrenset effekt på vifte.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Bedre tilluft bør etableres.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet som har røropplegg er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
Grunnet utførelse og overnevnte funn bør badet settes på vedlikeholdsplan.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.28 Øvrig: Badehus



Badehus.

### Beskrivelse

Badehus oppført med trekonstruksjoner med utvendig enkeltfaset kledning. Yttertak med sperr, sutak som er tekket med papp, og takpanner oppå dette. Ringmur i stablet dels murt stein. Platting foran bygget.

Innredet med gang, rom med vask, og rom med kjøkkeninnredning.

Gulv med belegg og fliser. Vegger med malt panel. Himlinger med panel.

Vinduer og terrassedør med isolerglass i trekarmer fra 2015. Elektrisk installasjon med 4 kurser med automatsikringer. Varmepumpe luft/ luft til oppvarming.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Badehuset er av eldre dato ( ifølge tidligere eier fra 1922) og har selvbyggerpreg. Det er sig i takkonstruksjon, ufagmessig arbeid på yttertak vedrørende beslag, lekter, renner og takpanner. Manglende renner og avslutninger på tak. Råte i bunnsvill og kledning. Retningsavvik på gulv. Slitt platting i front. Manglende belisting.

Det bør påregnes rehabilitering av badehuset.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Totalrehabilitering av bygget bør påregnes.

### Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.29 Øvrig: Dobbel garasje

### Beskrivelse

Dobbel garasje oppført i 205.

Grunnmur i betong. Støpt gulv. Yttervegger i betong, i front med bindingsverk og malt enkeltfaset kledning. Etasjeskille mot hems i trebjelkelag. Yttertak med sperr, sutaksbord og takpanner fra byggeår. 2 stk leddporter med separate fjernbetjente portåpner. Ekstern dør.

Innlagt elektrisitet med eget underfordelingsskap. Hurtigladere montert på utsiden.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Garasjen virker å være i alminnelig god stand, alder tatt i betraktning.

## 6.30 Øvrig: Overflater

#### Beskrivelse

##### Hoveddel:

Gulvene har parkett og fliser. Ny parkett i hovedetasje. Nye overflater på gulv i 1. Etasje. Noe parkett er ikke byttet.

Vegger med malte panelplater. Nymalte rom i eiers eietid.

Himlinger med malte glatte plater. Alminnelig slitasje.

##### Utleiedel:

Gulvene har fliser og laminat. Sprekk i fliser i entre. Bom i fliser i entre, Tettere endeskjøter enn leggeanvisning anbefaler på laminat. Ellers alminnelig slitasje.

Vegger med malte panelplater og malte plater. Alminnelig slitasje. Noe ufagmessig malingsarbeid.

Himlinger med malte glatte plater. Takessplater på stort soverom. Alminnelig slitasje. Noe spor etter mugg på bad. Noe sig/ nedbøyd takessplater. Noe gjenstående platearbeid i teknisk rom.

Dører i malt glatt eller malt profilert utførelse. Noen dører kniper litt.

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250018	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Siw Hanne Øvredal Brimsholm	Bjørn Anders Brimsholm
<b>Gateadresse</b>	
Myntevikvegen 180	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BLOMSTERDALEN	5258
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	if
Polise/avtalenr.	1806129

Document reference: 1503250018

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i en liten flis på bad i leilighet

Initialer selger: SHØB, BAB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 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?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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/garasjè/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 1503250018

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



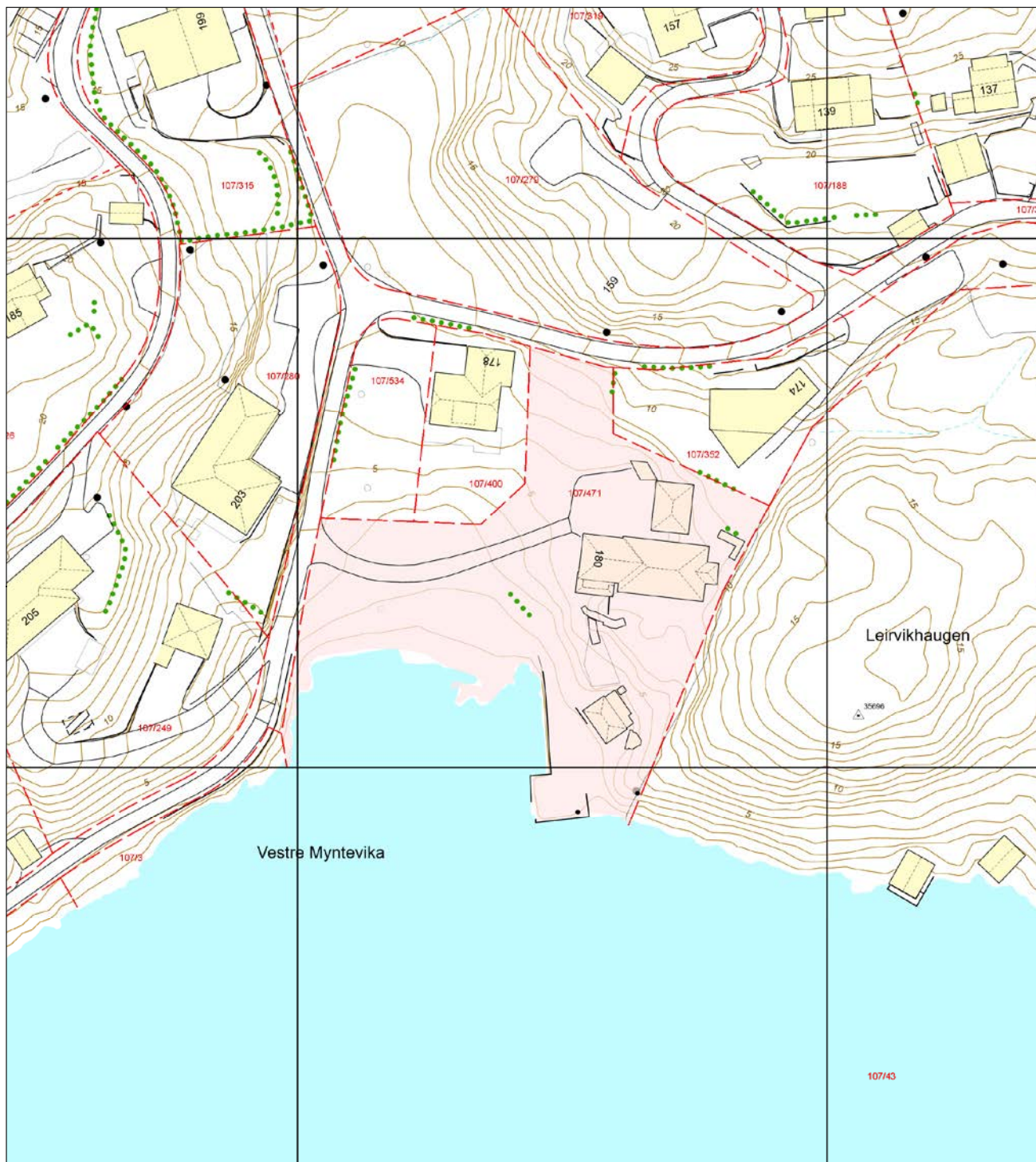


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 12.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/471/0/0  
Adresse: Myntevikvegen 180, 5258 BLOMSTERDALEN



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

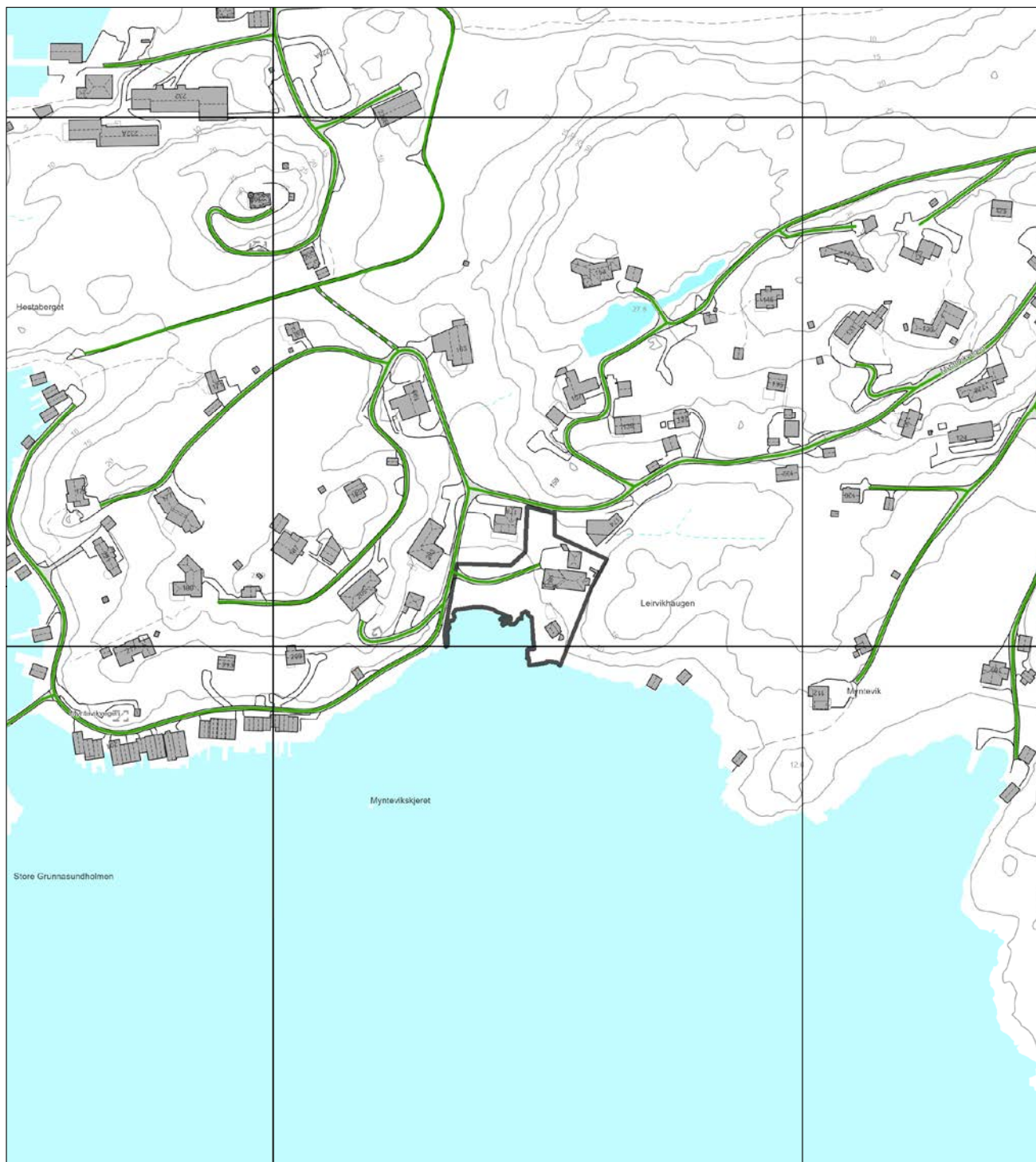


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 12.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/471/0/0  
Adresse: Myntevikvegen 180, 5258 BLOMSTERDALEN



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 107/471/0/0  
Utlistet 13. september 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260026352	Grunneiendom	0	Ja	3 660,5 m <sup>2</sup>	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">61220000</a>	34	YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY	<a href="#">201003053</a>	49,9 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_1	Flystøy rød sone iht. T1442:2028 og 2060 prognose	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">61020000</a>	YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.09.2017	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61020000	2 - Framtidig	3040 - Friområde	52,4 %
61020000	1 - Nåværende	1110 - Boligbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer	47,4 %
61020000	2 - Framtidig	6700 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,1 %
61020000	1 - Nåværende	5100 - LNF-områder jfr. bestemmelsene § 4, § 21 og § 25	< 0,1 % (1,1 m <sup>2</sup> )
61020000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61020000	KpStøySone	H210	210 - Rød sone T-1442	100,0 %
61020000	KpAngittHensynSone	H550	550 - Hensyn landskap	99,8 %
61020000	KpAngittHensynSone	H570	570 - Hensyn kulturmiljø	9,0 %
61020000	KpAngittHensynSone	H510	510 - Hensyn landbruk	< 0,1 % (1,1 m <sup>2</sup> )

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
61020000	#1	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk 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.

Skrevet ut 13. september 2024



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



BERGEN  
KOMMUNE

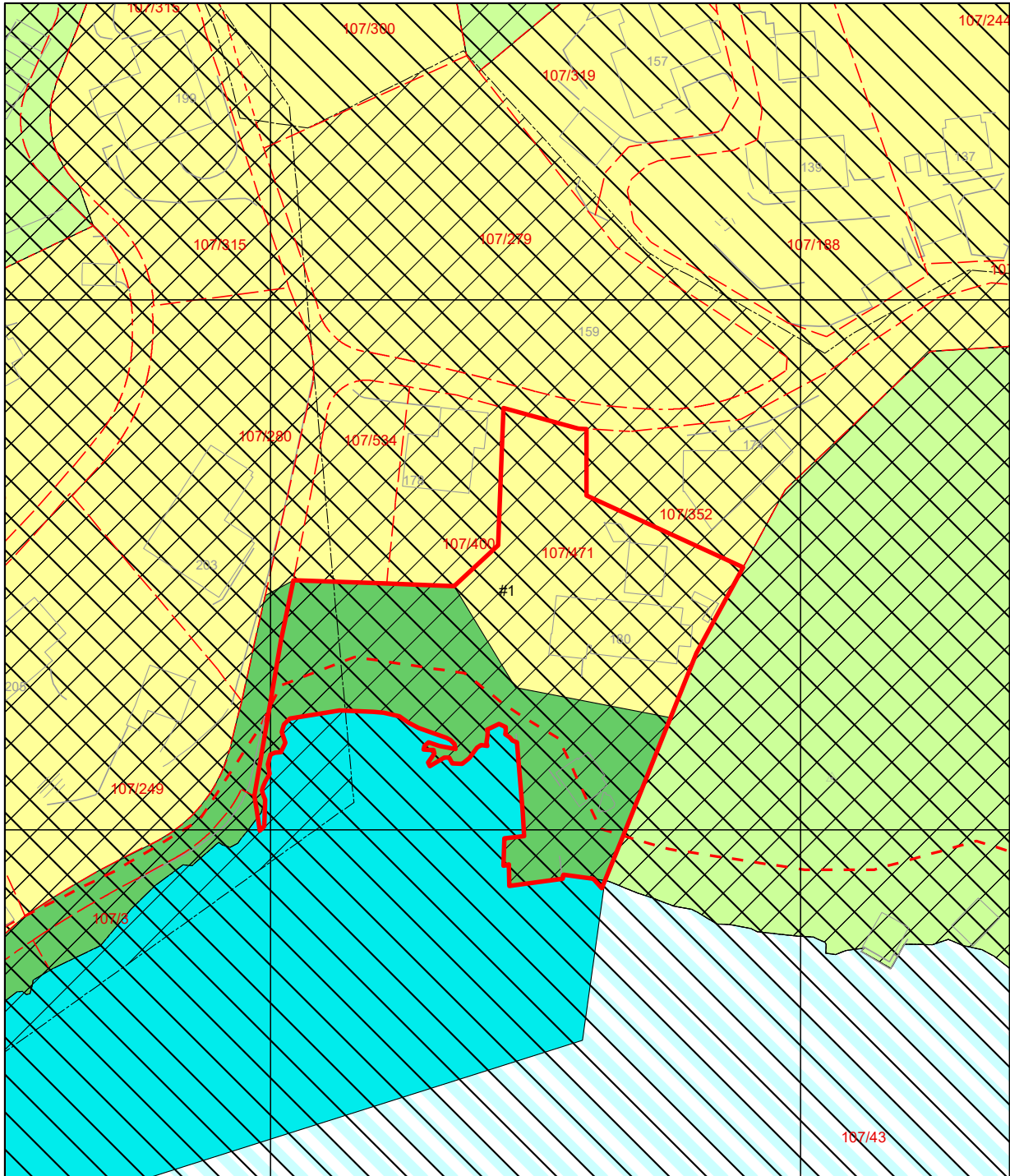
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 61020000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 107/471/0/0  
Dato: 13.09.2024 Adresse: Myntevikvegen 180














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

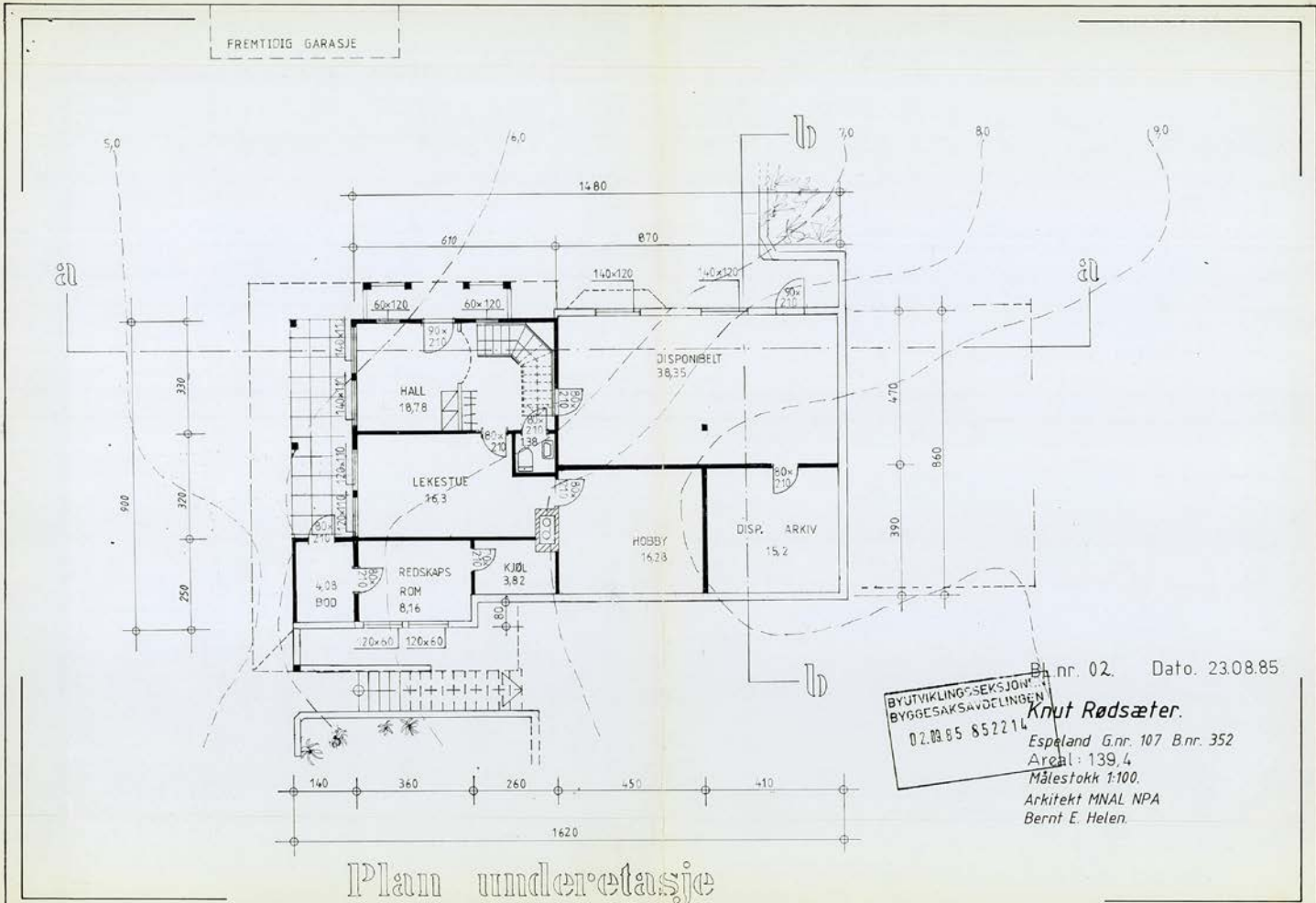
 Eiendomsmarkering (1)

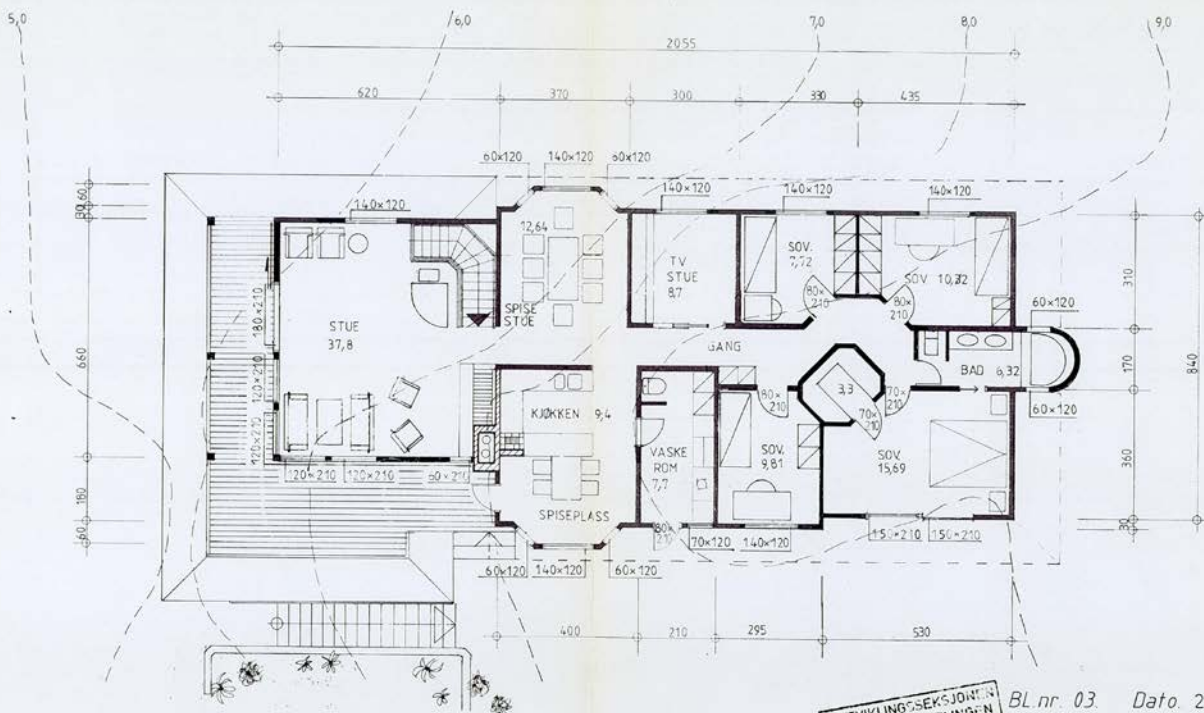


## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Turveg, fremtidig	<b>KDP Arealformål-PBL 2008</b>	
	Arealformålgrense		Kombinert formål i sjø og vassdrag (N)
	Område for planbestemmelse		Friluftsområde i sjø og vassdrag (F)
	Kdp Angitthensyn landbruk		LNF (N)
	Kdp Angitthensyn landskap		Friområde (F)
	Kdp Angitthensyn kulturmiljø		Boligbebyggelse (N)
	Kdp Støysone rød		







Plan 1. etasje.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
BYGGESAKSAVDELINGEN  
02.03.85 852214

BL nr. 03. Dato. 23.08.85

**Knut Rødsæter.**

Åspeland G.nr. 107 B.nr. 352

Areal: 174

Målestokk 1:100

Arkitekt MNAL NPA

Bernt E. Helen

# Nabolagsprofil

Myntevikvegen 180 - Nabolaget Ådland/Espeland/Blomsterdalen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Myntevik Linje 56	16 min 🚶 1.2 km
🚗 Bergen lufthavn Linje 1	8 min 🚗 3.2 km
✈️ Bergen Flesland	10 min 🚗
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 🚗 18.1 km

## Skoler

Liland skole (1-7 kl.) 286 elever, 18 klasser	7 min 🚶 3.5 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	12 min 🚶 5.7 km
Hjellestad skole (1-7 kl.) 206 elever, 16 klasser	12 min 🚶 6 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	8 min 🚶 4 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	13 min 🚶 7.7 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 🚶 5.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	14 min 🚶 8.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

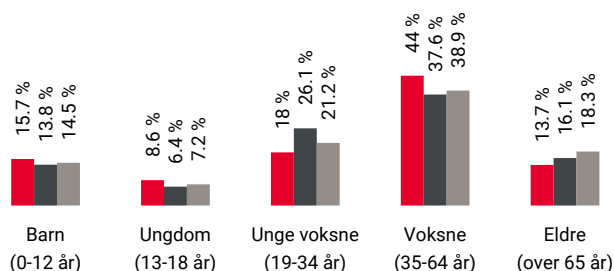
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ådland/Espeland/Blomsterdalen	1 200	474
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bedehusbarnehagen (1-5 år) 37 barn	6 min 🚶 2.7 km
Blomsterdalen barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 🚶 3.7 km
Liland barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 🚶 3.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Blomsterdalen	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.3 km
Spær Blomsterdalen	7 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



### Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

	Liland idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	3 km
	Ytrebygda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	4 km
	Aktiv365 Xpress Kokstad	10 min	
	Padel Kokstad	10 min	

## Boligmasse



82% enebolig  
6% rekkehus  
13% annet

«Perfekt med nærhet til sjø og ganske kort til ulike tjenestetilbud»

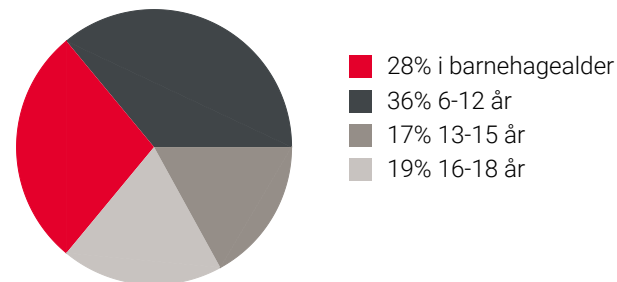
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Blomsterdalen senter	7 min
	Vitusapotek Blomsterdalen	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

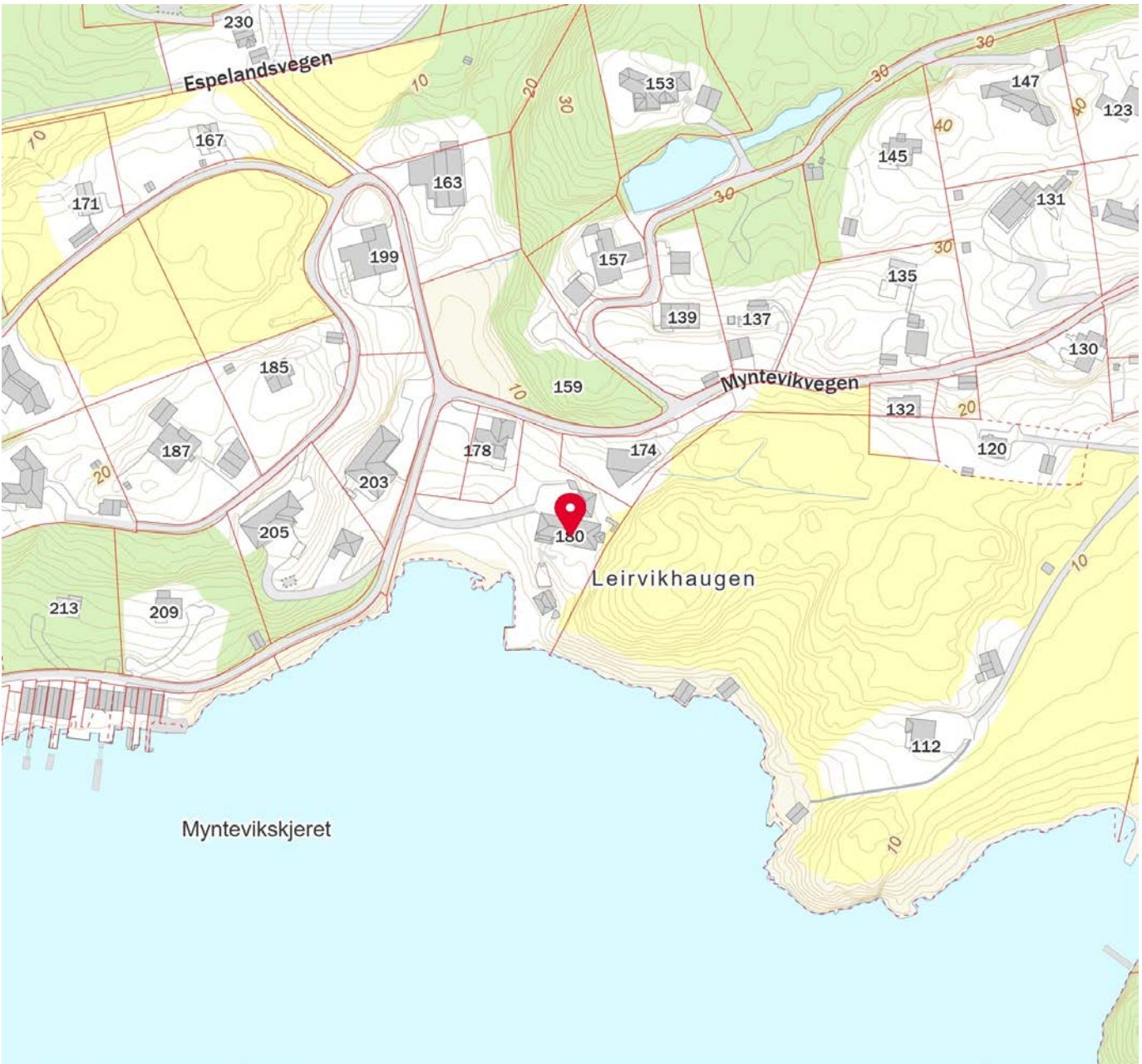


0% 46%

Ådland/Espeland/Blomsterdalen  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Myntevikvegen 180  
5258 BLOMSTERDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oliver Faraji

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre