

aktiv.
Tar deg videre



aktiv.

Skipanesvegen 40, 5259 HJELLESTAD

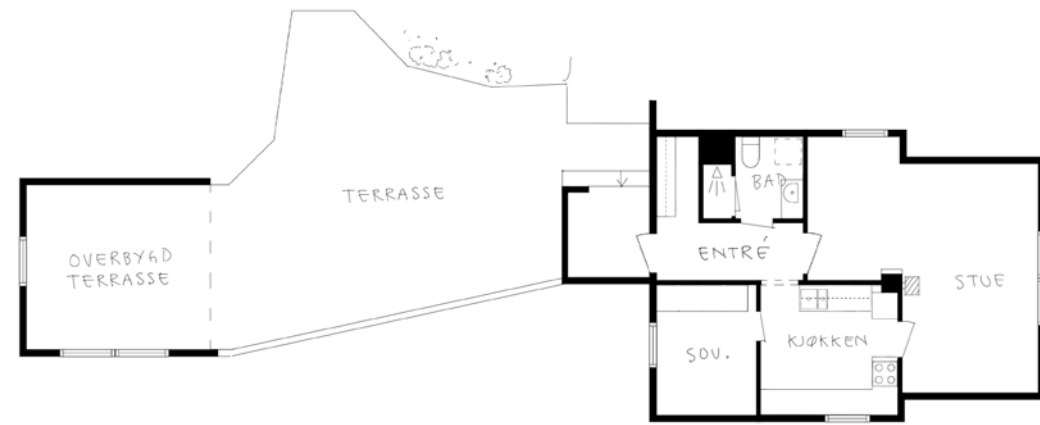
**Innholdsrik enebolig med nydelig
sjøutsikt utover Mildevågen -
gunstige leieinntekter i dag på
22.000 i mnd !**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

2. PLAN



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TEULS BAKKEN

Plantegning





Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 5 146 390,-
Selger: Skipanesveien 40 AS
Harald Gjertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total: 44/152 m²
Tomtstr.: 1243.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1503240234

Innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt utover Mildevågen - gunstige leieinntekter i dag på

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Skipanesvegen 40! En innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt utover Mildevågen, god planløsning, og flotte utearealer! Her bor man i maritime omgivelser med kort vei til sjø - og båtliv. Bilen parkeres enkelt i oppkjørselen eller i en av de 2 doble garasjene. Det foreligger rammetillatelse datert 31.04.2024 for oppføring av et moderne tilbygg på eksisterende bolig.

Litt om kvaliteter:

- Meget gunstige leieinntekter i dag på 22.000 i mnd
- Terrasse på ca. 30 m² med koselig hagestue
- Gode solforhold og flott sjøutsikt!
- 3 romslige boder
- Kort vei til skoler, barnehager og dagligvare
- Busstopp like utenfor
- Kort vei til den Botaniske Hage
- Nærhet til populære turstier som Sandholna og Mildevatnet

Velkommen

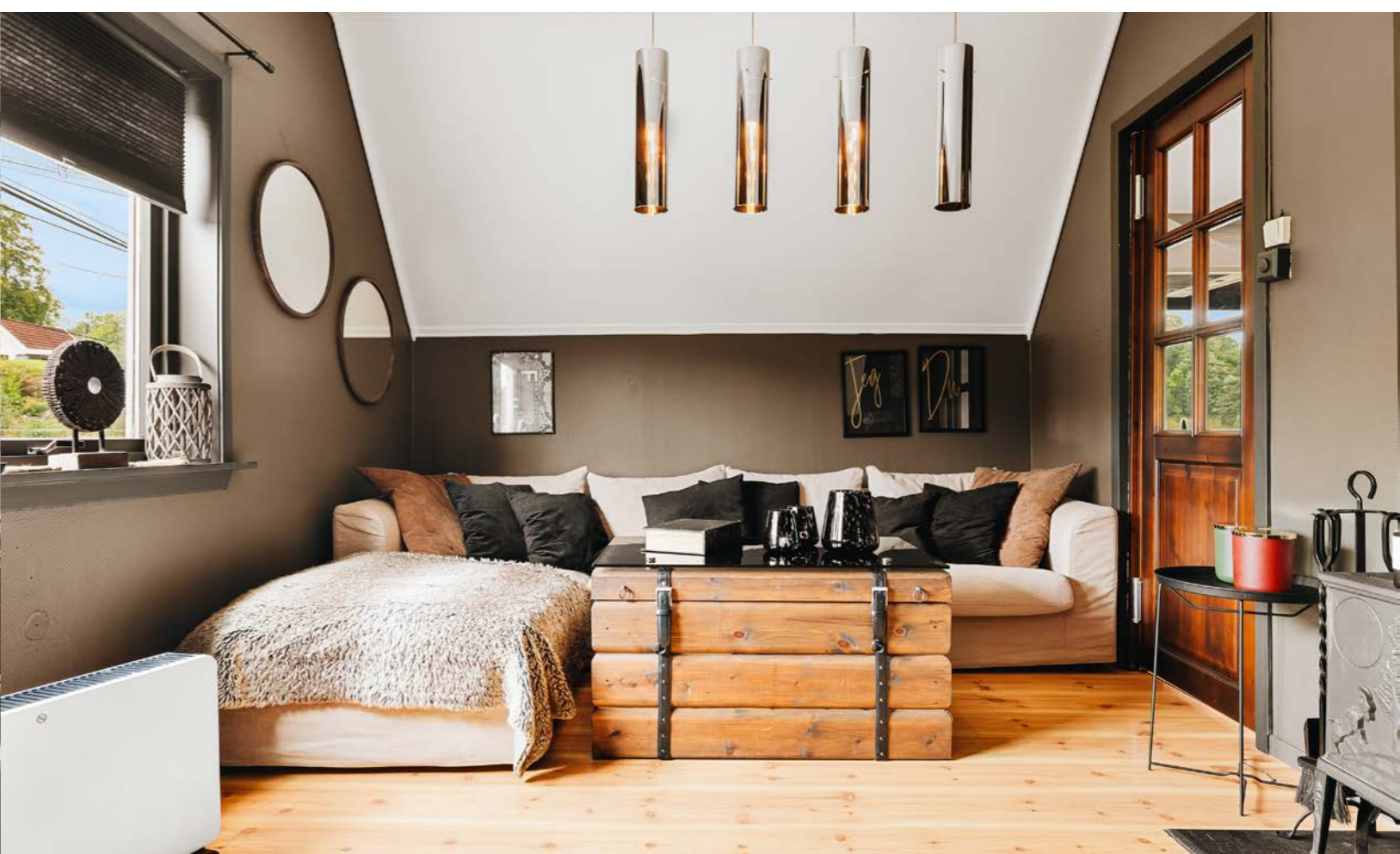


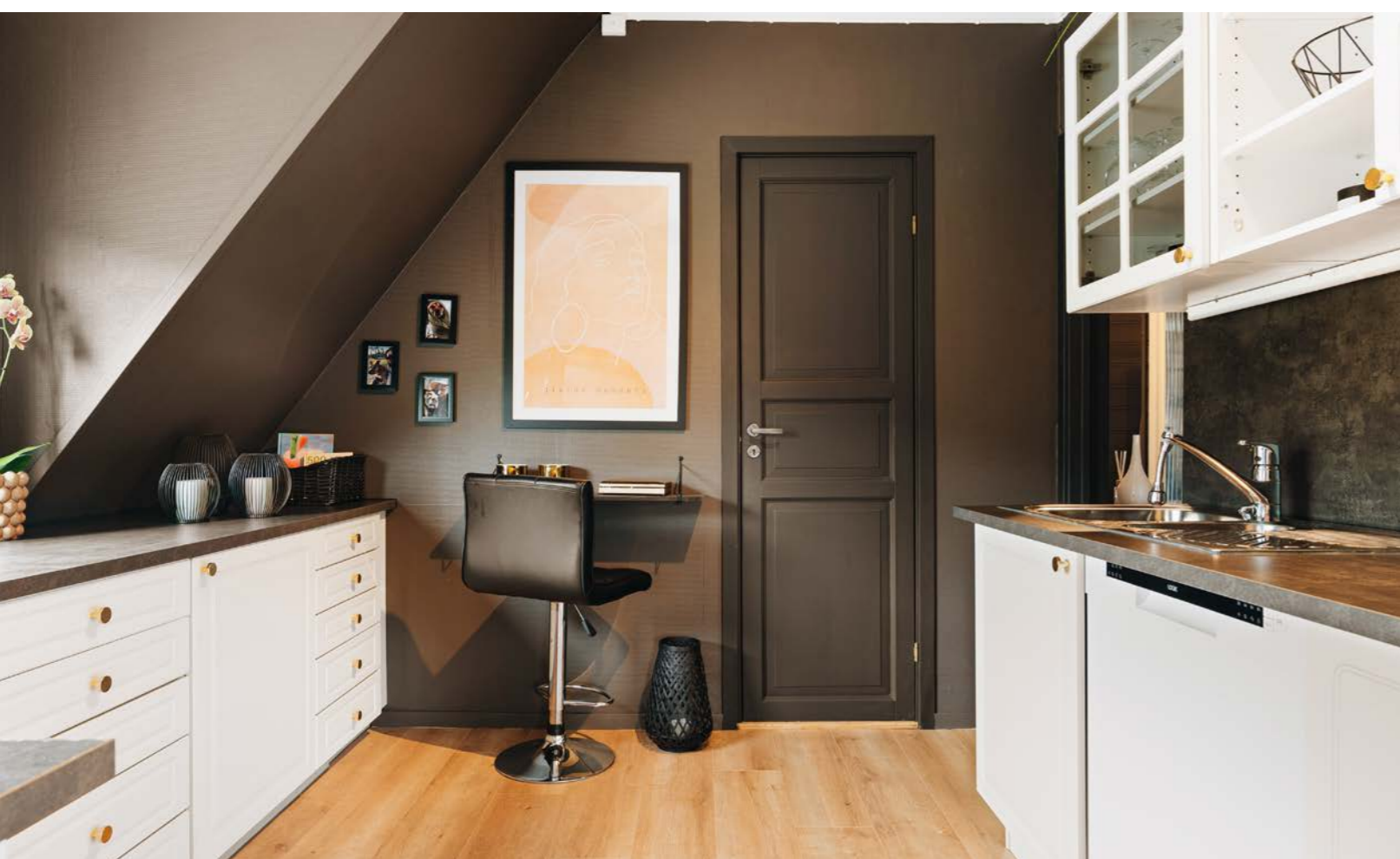
Innhold

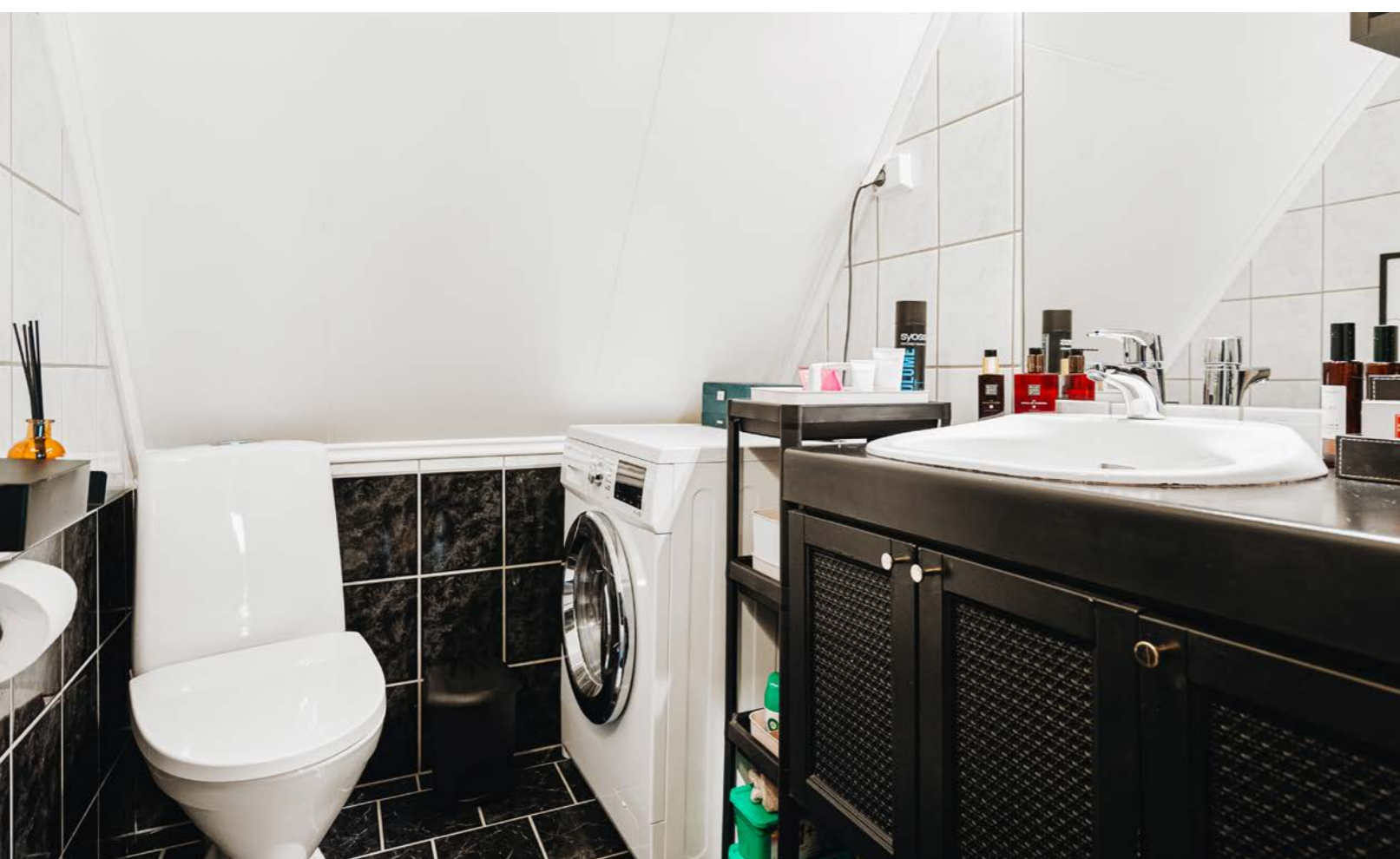
Velkommen	4
Om eiendommen	28
Forbrukerinformasjon	97
Budskjema	98

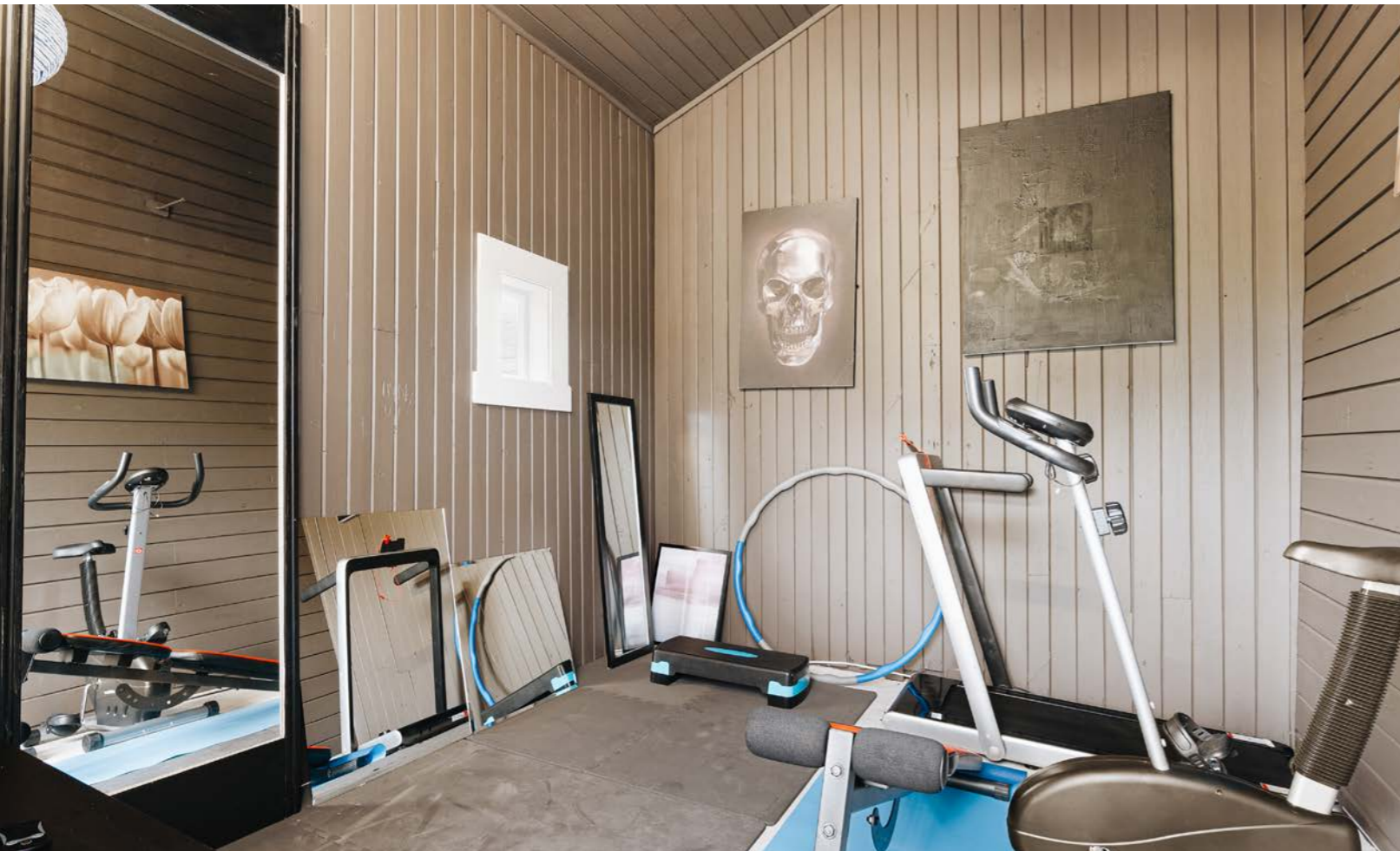








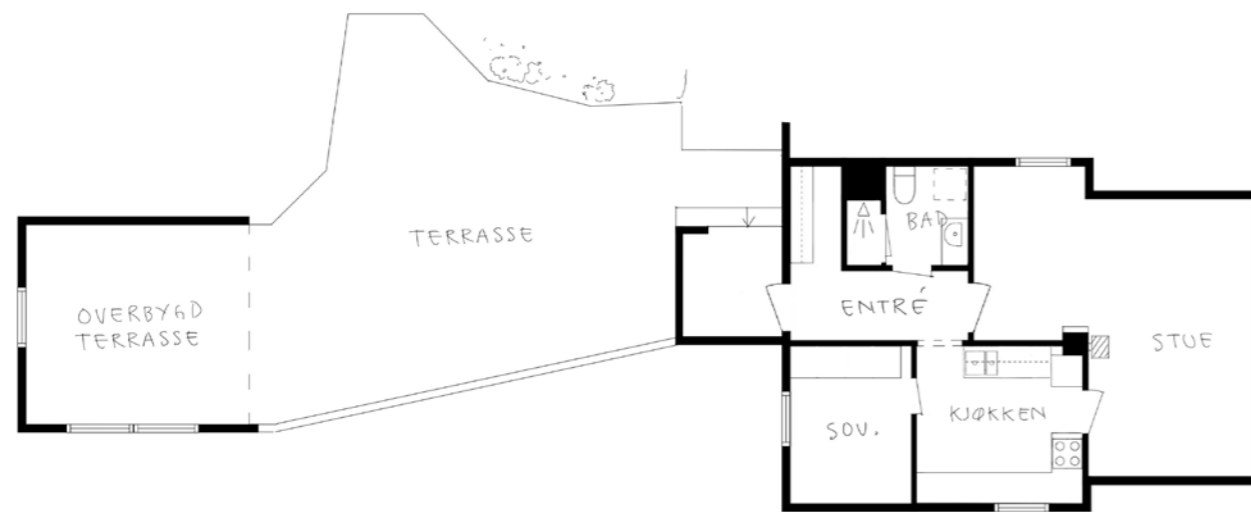




Planløsning

1. etasje

2. PLAN



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Planløsning

U. etasje

1. PLAN

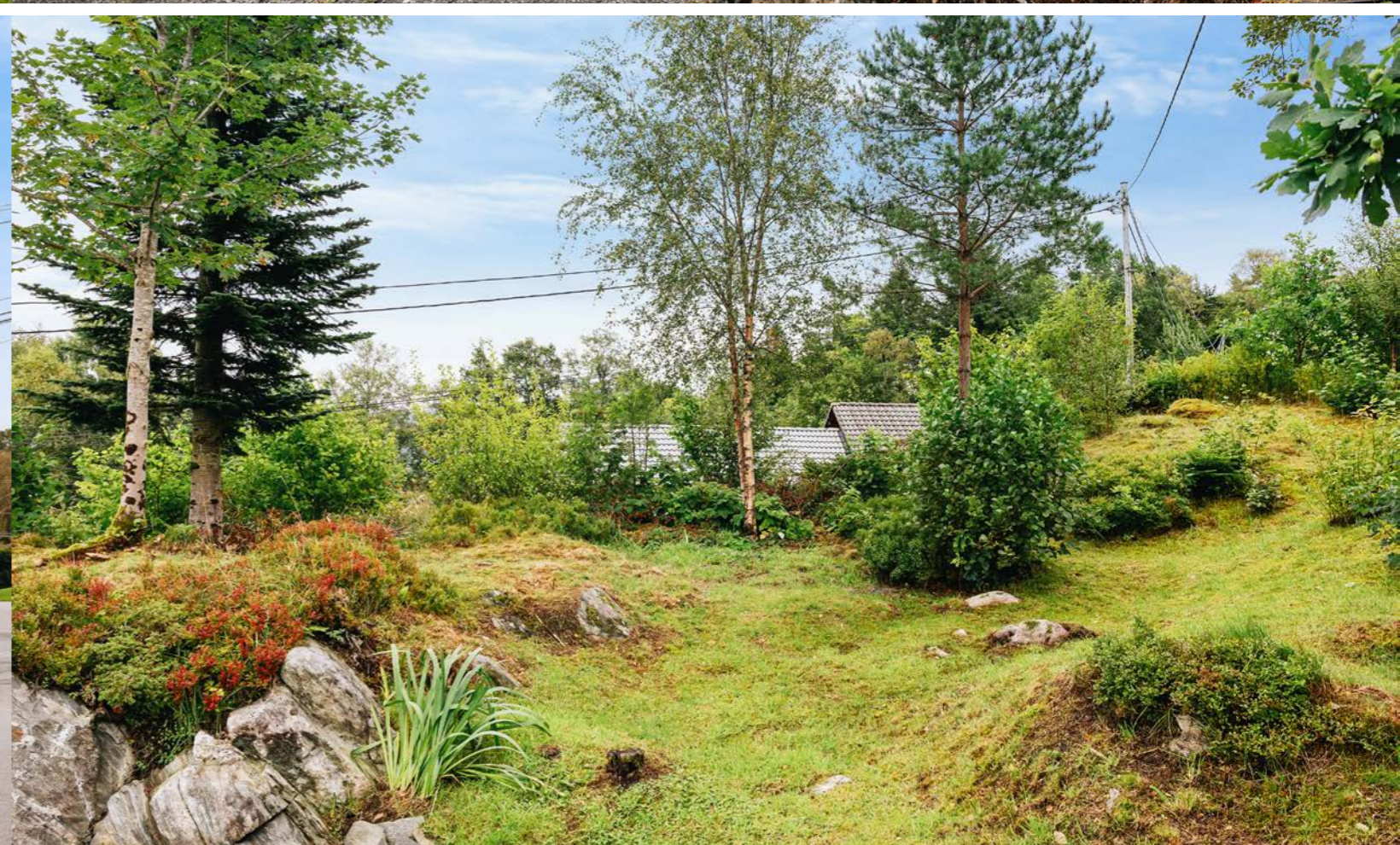


BARK
FOTO


TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 108 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 108 m² Toalettrom, gang , 3 Boder, 2

Garasjer1. etasje

BRA-i: 44 m² Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasseplattning trevirke ca. 30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Hagestue 13,6 kvm

Terrasseplattning trevirke ca 30 kvm

Arealer rom: Gang 3,5 kvm. Stue 22,5 kvm. Kjøkken 9,2 kvm gulvareal. Soverom 6 kvm gulvareal. Bad 3 kvm.

Deler av boligen har skråtak areal rom kan avvike fra hav som inngår i BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1243.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, gruset uteplass, terrasseplattning i trevirke, gressmark og spred buskebeplantning.

Beliggenhet

Har du drømt om å bo i landlige omgivelser med kort vei til alt du måtte trenge? Hva med båthavn og botnisk hage like rundt svingen? Alt dette med mer finner du like i nærheten dersom man bosetter seg i Skipanesvegen 40.

Nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Hjellevad, finner du 6 minutter unna med bil. For ytterligere flere butikker er det ca. 8 minutter med bil til Blomsterdalen. Her finner du SPAR Blomsterdalen og Extra Blomsterdalen. I Blomsterdalen finner du også Thai Thai Takeaway, Solbrød, Domino's Pizza Kokstad, JaFs Kokkobello og Søtt + Salt K35.

For den kulturelle er det flust av muligheter til begeistring like utenfor døren. Her går man enkelt til Arboretet, Lønningen Lystgård, Blondehuset og Universitetshagene. Med sine mange koselige veier, bukter og badestrender er dette det perfekte stedet for hele familien.

Skulle man ønske å trene innendørs har Barry's Fana, SATS Kokstad, CrossFit Fana, Aktiv 365 og MOVA ved Blomsterdalen alt man måtte trenge. Her finner man også Høyt Under Taket - Klatresenter Kokstad, InterPadel Bergen (Sandsli) og Rush trampolinepark avdelig Bergen.

Til Bergen sentrum er det ca. 25 minutter med bil, mens til Flesland er det ca. 12 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Hjellevad skole (1-7 kl.)
- Ytrebygda skole (8-10 kl.)
- Liland skole
- International School of Bergen
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- Krokusbakken barnehage (1-5 år)
- Bedehusbarnehagen (1-5 år)
- Blomsterdalen barnehage (0-5 år)
- Liland barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Milde snuplass, finner du kun 20 meter fra boligen. Her i fra går rutene 53 og 99. Fra Blomsterdalen busstopp og Birkelandsskiftet terminal sammen med Birkelandsskiftet bybanestopp finner du ytterligere flere ruter og avganger.

Bygningssakkyndig

Ole Andre Skage

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med tegletakstein og pappshingel. Takrenner og taknedløp av plast og metall. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd i kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Sutaket er utført med sutaksbord i trevirke. Vinduer er med 2-lagsglass i trekarmen. Vinduer med enkeltglass i trekarmen. Ytterdørene er med malt/fabrikkklakkert dørblad i trevirke. Terrasseplattningen er oppført med trekonstruksjon. Gulvet er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er i trevirke.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Skipanesvegen 40! En innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt utover Mildevågen, god planløsning, og flotte utearealer! Her bor man i maritime omgivelser med kort vei til sjø - og båtliv. Bilen parkeres enkelt i oppkjørselen eller i en av de 2 dobbelte garasjene. Det foreligger ramme for tilbygg på eiendommen - se vedlagte tegninger. Det er meget gunstige leieinntekter i dag på 22.000 i mnd for leilighet, garasje etc. Kontakt megler for info.

Eneboligen går over 2 plan og inneholder følgende: Underetasje: Toalettrom, Gang , 3 Boder, 2 Garasjer. 1. etasje: Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom

Eiendommen har flotte utearealer opparbeidet med grønn plen og diverse beplantning. På den ene siden av huset ligger en stor terrasse på ca.30 m² med

god plass til bl.a sittegrupper og grill. Gode solforhold og flott utsikt utover båthavnen i Mildevågen. Deler av terrassen er ovebygget slik at man får en koselig hagestue. Her er det varmelamper og god plass til ønsket møblering. En uteplass man garantert vil få mye glede av!

Romslig entrè med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i ønsket garderobeløsning.

Det er åpen stue - og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Fra flere av stuevinduene har man nydelig sjøutsikt over Mildevågen. God plass til møblering av spisebordsgruppe, sofa - og tv-møbler. Det er vedovn i stuen.

Kjøkkenet er utført med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

I denne etasjen ligger det et soverom med plass til innredning av dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Det inneholder dusjhjørne, toalett og servant i møblement. Badet har opplegg for vaskemaskin.

I boligens underetasje finner man et toalettrom, 3 bodere og 2 garasjer. Toalettrommet er innredet med servant og gulvstående toalett. Den ene boden er innredet og brukt som et treningsrom, ellers god oppbevaringsplass i bodene. Det er praktisk tørrgang til den doble garasjen. Like bortenfor boligen ligger det også en praktisk dobbel garasje.

Det foreligger rammetillatelse datert 31.04.2024 for oppføring av et moderne tilbygg på eksisterende bolig. Konferer megler.

Standard

Gang: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Stue: Laminat på gulvet, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Soverom: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke.

Rom under terreng består av garasje. Gulvet er utført med malt betonggulv. Veggene består av malte betong/murvegger.

Innerdørene er i hovedsak med malte profilerte dørblad i trevirke. Det er enkelte dører med slett dørblad i garasjedelen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Takrenner og taknedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved oppgradering av takteking vil det være normalt å etablere snøfanger, skifte takrenner, skifte beslag og etablere stigetrinn for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført i trekonstruksjon.

Fasaden er kledd i kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert enkelte steder med fukt/råteskade trekledning. Noen av veggene har kledning av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Sutaket er utført med sutaksbord i trevirke. Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert spor av mit i deler av taksperr. Det er noen fuktskjolder på innsiden av taket, det ble utført fuktmålinger ved befaringen i områdene ved fuktskjolder uten at det ble registrert unormale verdier.

Utvendig > Vinduer:

Vinduer er med 2-lagsglass i trekarmer. Vinduer med enkletglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i

trevirket.

Vinduene er i hovedsak fra byggeår, basert på alder må en påregne at vinduene har dårligere isolasjonsverdi enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasseplattingen er oppført med trekonstruksjon. Gulvet er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon:

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre. Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har eldre mursteinspipe av teglstein.

Vedovn er av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Pipen er av eldre dato og over halve tekniske levetiden er gått. Puss på pipen over tak har noe værslitasje. Ildstedet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av pipen bør påregnes. Anbefaler at en monterer pipehatt av metall over tak. Ildsted bør skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Rom under terreng består av garasje. Gulvet er utført med malt betonggulv. Veggene består av malte betong/murvegger. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er indikasjoner på at det er fukt gjennomtrenging på grunnmuren i for av avskalling kalk/salt-utslag

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Basert på bruken av rommene er det ikke noen grunn for utbedringer. Skal en endre bruken av rommet, kle inn vegger etc. må en oppgradere dreneringen og vannnett sjikt rundt tilfylte yttervegger.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Badet har avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning:

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter i trevirke, innfelt stål vask og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Overflater på kjøkkenet er med laminat på gulvet, malt strie på vegger, metallplate på vegg ved platetopp og tak-ess plater.

ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke automatisk vannstopper i skap under vask og ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere automatisk vannstopper i skap/områder med vanninstallasjoner.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Overflater er med laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Ventilasjon naturlig via ventil.

UNDERETASJE > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe overflateskader på laminat på gulvet. Det er ikke etabler automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner på toalettet, det er eller ikke sluk på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk eller mekanisk ventilasjon bør etableres på

toalettet. Det bør monteres automatisk vannstopper i områder med vanninstallasjoner på toalettet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Boligen har kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Ventilasjon er utført med ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonskanal på loftet er av eternitt, eternitt er et materiale som inneholder asbest. Så lenge kanalen står urørt utgjør den ikke noen risiko, dette skjer først

ved skade eller ved fjerning av kanalen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ved fjerning av eternittkanal bør det brukes godkjent saneringselskap.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannsberederen er på 112 ltr, produsert i 2018

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er lokalisert i vindfang og inneholder automatsikringer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 0 Alder på anlegget er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent Ikke gjort noe ved selger eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

anlegg? Nei

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Inntak og sikringsskap.

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Kursfortegnelsen er ikke oppdatert, det mangler betegnelse på enkelte komponenter. Over halve tekniske levetiden for anlegget er gått. Basert på mangler alder bør det utføres en utvidet el-kontroll av autorisert personell.

Generell kommentar: Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Tomteforhold > Drenering:

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Boligen er delvis fundamentert med grunnmur av betong/prosentstein og natursteinsfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert vertikal riss i innvendig bærevegg og enkelte riss i grunnmur. Dette vil si at det er/har vært noen setninger i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Kontrollere rissene jevnlig for å se etter utvikling. Hvilken tiltak som eventuelt må utføres kommer an på hvordan forholdene utvikler seg.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking: Taket er tekket med tegletakstein og pappshingel.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert mindre lekkasje på tak tekket med pappshingel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ta med pappshingel må utbedres snarlig, øvrig deler av taket må påregnes at bør skites inne kort tid.

Kostnadsestimat er kun estimert for pappshingel da det bør utbedres umiddelbart.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter er normalt ved eldre bygninger og

utbedres ikke med mindre en foretar en større oppussing. Med bakgrunn i dette er det ikke noen umiddelbare kostnader, om en ser at det er formålsnyttig ved oppussing er dette noe som vurderes da.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Gulvet har 2 stk plast sluk. Det er membran i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke bruk mansjett rundt rør som kommer ut gjennom vegg under skapinnredning.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat er for lokal utbedring av tetthet rund gjennomføring av rør i vegg.

Dette estimatet er ikke for utskifting av membran på selve badet da denne fortsatt har levetid igjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Vedovn. Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 888

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 702 251

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 809 003

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 10 888 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter. Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 13 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/102/13:

18.05.1917 - Dokumentnr: 910145 - Bestemmelse om gjerde

11.07.1952 - Dokumentnr: 305057 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1201 Gnr:102 Bnr:66

13.05.1957 - Dokumentnr: 302505 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1201 Gnr:102 Bnr:88

13.07.1977 - Dokumentnr: 990115 - Erklæring/avtale SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

Kan ikke slettes uten samtykke fra Vannverket.

08.11.1977 - Dokumentnr: 24209 - Bestemmelse om vannledn.

SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1999 - Dokumentnr: 32774 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:49

01.12.1999 - Dokumentnr: 32774 - Bestemmelse om kloakkledn

Solidarisk ansvar for tilsyn og vedl.hold av kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2019 - Dokumentnr: 131666 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:128
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

18.05.1917 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:102 Bnr:1

23.02.2018 - Dokumentnr: 472551 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:102 Bnr:66

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:102 Bnr:88

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 192562 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:102 Bnr:13

18.05.1917 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:1

27.02.1985 - Dokumentnr: 6681 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:2

30.04.1985 - Dokumentnr: 13081 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:95

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

09.09.1985 - Dokumentnr: 27807 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:155

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1993 - Dokumentnr: 26182 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:49

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:100

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:102 Bnr:154

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:104 Bnr:36

Solidarisk ansv. for repr. og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Megler har mottatt tegninger av garasje. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra godkjente byggetegninger vedrørende fasade til garasje. Garasjen er godkjent med innføring av to vinduer på hver langside, mens den ene i dag er innført med tre stykk og den andre kledd igjen. Kjøper påtar seg

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

Følgende dokumentasjon er mottatt:

Det foreligger melding om mindre byggarbeid på boligeiendom datert 13.07.2000, vedrørende nybygg garasje/carport.

Det foreligger melding om mindre byggarbeid på boligeiendommen datert 22.04.1996 vedrørende nybygg - terrasse.

Det foreligger rammetillatelse datert 31.04.2024, vedrørende tilbygg bolig. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig samt også riving av mindre boder/uthus. For søknad, tegninger og illustrasjoner konferer megler.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank
Kommentar avløp: Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Hvis du trenger ekstra tømming, må du kontakte et slamsugefirma selv. Skulle området få tilgang til offentlig avløp, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til det. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det hende du får pålegg om å bytte ut septiktanken med

et minirensesanlegg.

Eiendommen har tilkomst via fylkesveg til kommunal veg, og fra privat veg til kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område med formål om bebyggelse og anlegg iht. arealformål i kommuneplanen, med følgende informasjon:
PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelser kan ses hos ansvarlig megler.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 62010000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 102 BNR 2 MFL., MILDEVEGEN, GANGOG SYKKELVEG

Ikrafttrådt: 25.01.2017

Dekningsgrad: 1,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 62010000

Reguleringsformål: 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Dekningsgrad: 1,0 %

PlanID: 62010000

Reguleringsformål: 2010 - Veg

Dekningsgrad: 0,1 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 7810000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 102 BNR 128, STORE MILDE, BOTANISK HAGE

Ikrafttreddesdato: 30.04.1990

PlanID: 18320000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 102 BNR 15, HERØY OG HERØYSUNDET

Ikrafttreddesdato: 14.12.2011

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne fa° 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.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

156 390,- (Omkostninger totalt)

5 646 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 390





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 deknings salg for kjøpers regning.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skipanesvegen 40, 5259 HJELLESTAD
 BERGEN kommune
 # gnr. 102, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 12.08.2024 Rapportdato: 30.08.2024 Oppdragsnr.: 20034-1281 Referansenummer: IT4305

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
 Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 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 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/ overtagelse kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale

totalt kr 28 630,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering, tinglysning av pantedokument og utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.03.2025

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegletakstein og pappshingel.

Takrenner og taknedløp av plast og metall. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd i kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Sutaket er utført med sutaksbord i trevirke. Vinduer er med 2-lagsglass i trekarmen. Vinduer med enkeltglass i trekarmen.

Ytterdørene er med malt/fabrikkakkert dørblad i trevirke. Terrasseplattingen er oppført med trekonstruksjon. Gulvet er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er i trevirke.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gang: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter. Stue: Laminat på gulvet, malt strie på vegger og tak-ess palter. Soverom: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter. Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke. Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre. Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav. Boligen har eldre mursteinspipe av teglstein. Vedovn er av stål. Rom under terreng består av garasje. Gulvet er utført med malt betonggulv. Veggene består av malte betong/murvegger. Innerdørene er i hovedsak med malte profilerte dørblad i trevirke. Det er enkelte dører med slett dørblad i garasjedelen.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Badet er innredet med med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant og opplegg for vaskemaskin. Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggen og tak-ess palter. Avtrekk med el-vifte i taket. Det er foretatt hulltaking i gang inn mot dusjonsonen uten å påvise unormale forhold ved befaringen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter i trevirke, innfelt stål vask og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Overflater på kjøkkenet er med laminat på gulvet, malt strie på vegger, metallplate på vegg ved platetopp og tak-ess plater. Det er ventilator over platetoppen med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Overflater er med laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket. Ventilasjon naturlig via venti.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har kobber rør. Avløpsrørene er av plast. Ventilasjon er utført med ventiler i vinduer.

Varmtvannsberederen er på 112 ltr, produsert i 2018. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert til antatt løsmasser.
Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.
Boligen er delvis fundamentert med grunnmur av betong/prosentstein og natursteinsfundament. Terrengtet rundt boligen er opparbeidet med grusplasser og terrasseplattning i trevirke.

Hensynssoner iht kommuneplanen
Landskap: Funksjonell strandsone, hensyn landskap
Vann og avløpsledning av plast.
Avløpsledning går via septiktank med overvann til sjø.
Takstmann har ikke kontrollert septiktank.
Det er ikke registrert avvik på tanken i forbindelse med tømning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

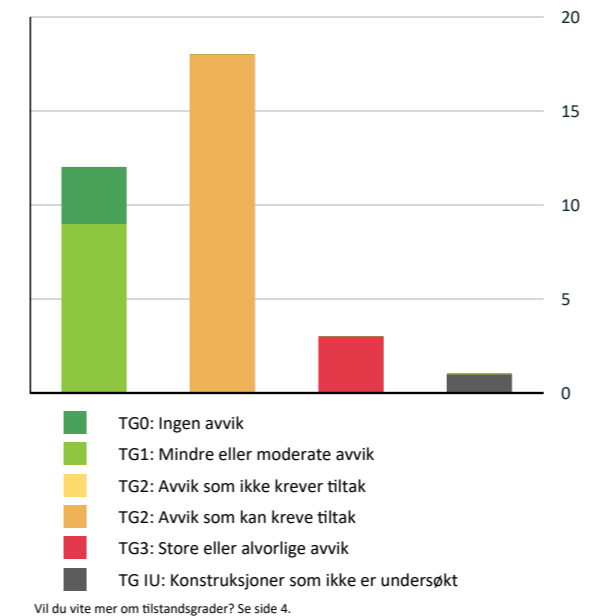
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmann har mottatt tegninger av dagen situasjon som er sendt i i forbindelse med rammesøknad for tomten. Disse tegningen stemmer med dagens bruk.
Takstmann har ikke mottatt eldre tegninger av boligen i fra tidligere prosesser.

Garasje

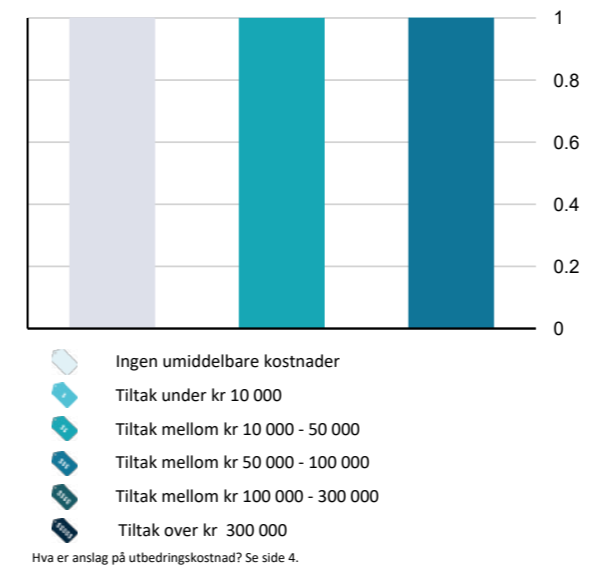
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger mottatt og stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1926

UTVENDIG

❗ TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegletakstein og pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert mindre lekkasje på tak tekket med pappshingel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ta med pappshingel må utbedres snarlig, øvrig deler av taket må påregnes at bør skites inne kort tid.

Kostnadsestimat er kun estimert for pappshingel da det bør utbedres umiddelbart.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av takteking vil det være normalt å etablere snøfanger, skifte takrenner, skifte beslag og etablere stigetrinn for feier.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd i kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert enkelte steder med fukt/råteskade trekledning. Noen av veggen har kledning av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Sutaket er utført med sutaksbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

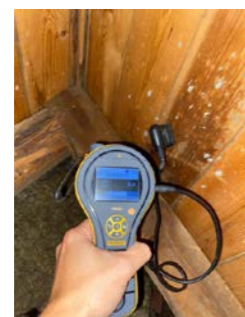
- Det er avvik:

Det er registrert spor av mit i deler av taksperre. Det er noen fuktskjolder på innsiden av taket, det ble utført fuktmålinger ved befaringen i områdene ved fuktskjolder uten at det ble registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdørene er med malt/fabrikkakkert dørblad i trevirke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattingen er oppført med trekonstruksjon. Gulvet er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gang: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Stue: Laminat på gulvet, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Soverom: Laminat på gulvet, panel på vegger, malt strie på vegger og tak-ess palter.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter er normalt ved eldre bygninger og utbedres ikke med mindre en foretar en større oppussing. Med bakgrunn i dette er det ikke noen umiddelbare kostnader, om en ser at det er formålsnyttig ved oppussing er dette noe som vurderes da.

TG 2 Vinduer

Vinduer er med 2-lagsglass i trekarmer.
Vinduer med enkeltglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er i hovedsak fra byggeår, basert på alder må en påregne at vinduene har dårligere isolasjonsverdi enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Porter

Garasjeportene er med metal-lameller og vindusfelt.
Portene er av nyere dato

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre. Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har eldre mursteinspipe av teglstein.
Vedovn er av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og over halve tekniske levetiden er gått. Puss på pipen over tak har noe værslitasje. Ildstedet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av pipen bør påregnes.
Anbefaler at en monterer pipehatt av metall over tak.
Ildsted bør skiftes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av garasje.
Gulvet er utført med malt betonggulv.
Veggene består av malte betong/murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikasjoner på at det er fukt gjennomtrenging på grunnmuren i for av avskalling kalk/salt-utslag

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Basert på bruken av rommene er det ikke noen grunn for utbedringer. Skal en endre bruken av rommet, kle inn vegger etc. må en oppgradere dreneringen og vannnett sjikt rundt tilfylte yttervegger.

TG 1 Innvendige dører

Innrdørene er i hovedsak med malte profilerte dørblad i trevirke.
Det er enkelte dører med slett dørblad i garasjedelen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant og opplegg for vaskemaskin.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggen og tak-ess palter.
Avtrekk med el-vifte i taket.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.
Tak-ess palter.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.
Mrk: gulvet er punktvis kontrollert med laser, det er ikke fysisk testet med hvordan avrenning er inn til sluk.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har 2 stk plast sluk.
Det er membran i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke bruk mansjett rundt rør som kommer ut gjennom vegg under skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat er for lokal utbedring av tetthet rund gjennomføring av rør i vegg.

Dette estimatet er ikke for utskifting av membran på selve badet da denne fortsatt har levetid igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i gang inn mot dusjonen uten å påvise unormale forhold ved befaringen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter i trevirke, innfelt stål vask og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Overflater på kjøkkenet er med laminat på gulvet, malt strie på vegger, metallplate på vegg ved platetopp og tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke automatisk vannstopper i skap under vask og ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere automatisk vannstopper i skap/områder med vanninstallasjoner.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator over platetoppen med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet er innredet med servant og gulvmontert toalett.
Overflater er med laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.
Ventilasjon naturlig via ventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe overflateskader på laminat på gulvet.

Det er ikke etablert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner på toalettet, det er eller ikke sluk på toalettet.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk eller mekanisk ventilasjon bør etableres på toalettet.
Det bør monteres automatisk vannstopper i områder med vanninstallasjoner på toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon er utført med ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanal på loftet er av eternitt, eternitt er et materiale som inneholder asbest.
Så lenge kanalen står urørt utgjør den ikke noen risiko, dette skjer først ved skade eller ved fjerning av kanalen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fjerning av eternittkanal bør det brukes godkjent saneringselskap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er på 112 ltr, produsert i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er lokalisert i vindfang og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Alder på anlegget er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke gjort noe ved selger eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

Nei

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

Ja Kursfortegnelsen er ikke oppdatert, det mangler betegnelse på enkelte komponenter.

Over halve tekniske levetiden for anlegget er gått. Basert på mangler alder bør det utføres en utvidet el-kontroll av autorisert personell.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert til antatt løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er delvis fundamentert med grunnmur av betong/prosentstein og natursteinsfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vertikale riss i innvendig bærevegg og enkelte riss i grunnmur. Dette vil si at det er/har vært noen setninger i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere rissene jevnlig for å se etter utvikling. Hvilken tiltak som eventuelt må utføres kommer an på hvordan forholdene utvikler seg.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med grusplasser og terrasseplattning i trevirke.

Hensynssoner iht kommuneplanen
Landskap: Funksjonell strandsone, hensyn landskap

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledning av plast.
Avløpsledning går via septiktank med overvann til sjø.

Årstall: 1993 Kilde: Offentlig informasjon

TG 0 Septiktank

Takstmann har ikke kontrollert septiktank.
Det er ikke registrert avvik på tanken i forbindelse med tømning.

Bygninger på eiendommen

Vedskjul/bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er ukjent

Beskrivelse

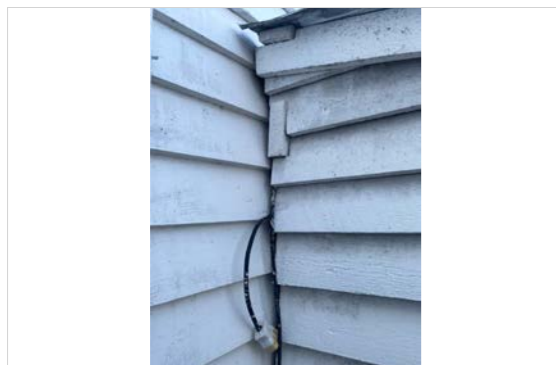
Vedskjulet er fundamentert med betongfundamenter til antatt faste masser.

Ytterveggene er utført i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

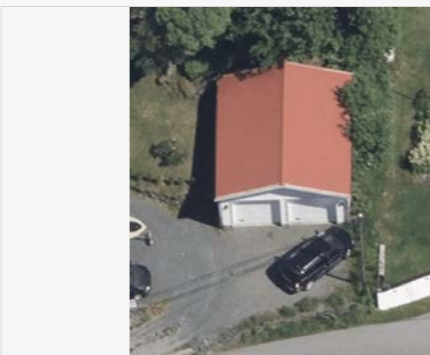
Taket er utført med pulltakskonstruksjon oppbygget med bjelker i trevirke og tekket med papp/shingel.

Vegg og tak ligger kun rett inn mot yttervegg for boligbygget uten videre slik at en må påregne at det kommer noe fukt inn i boden.

Enkel konstruksjon, kun beregnet for bod, var lås ved befaring uten tilkomst dermed er konstruksjonen ikke videre vurdert.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med ringmur og grunnmur av betong.

Gulvet er utført med støpt betonggulv.

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke som er kledd med trekledning.

Taket er utført som saltak oppbygget med takstoler i trevirke og tekket med korrugerte stålplater.

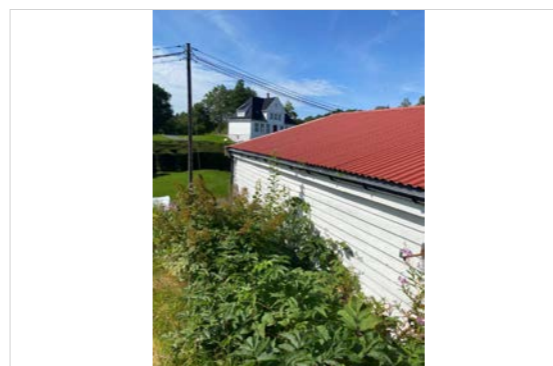
Ytterdøren med malt/fabrikkklakkert dørblad i trevirke.

Portene er med metallelementer.

På deler av ytterveggene flasser malingen av trekledningen.

Det er en skade på ene porten.

Befaring ble noe redusert da det var mye utstyr inne i garasjen ved befaringen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

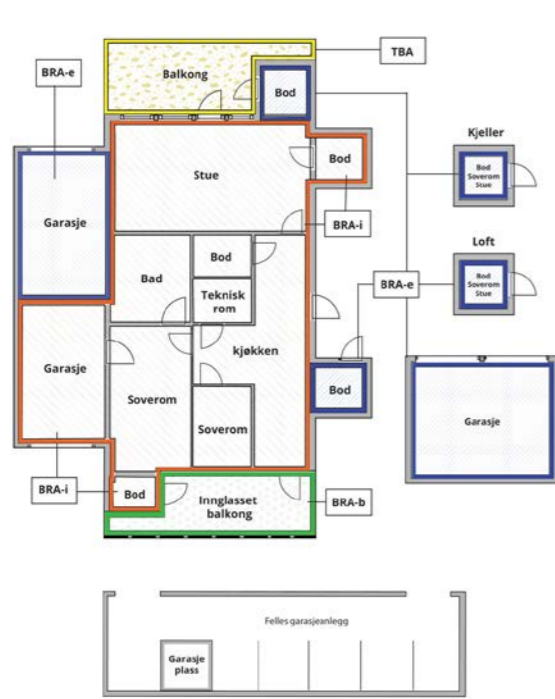
Hva er måleverdig areal?

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

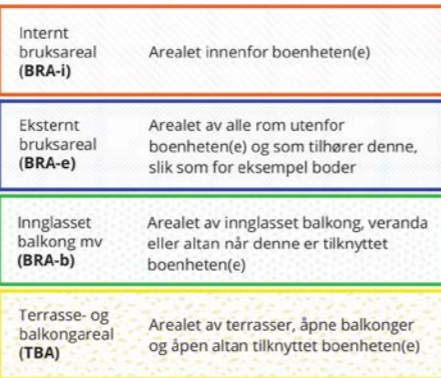
Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal



Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		108		108	
Etasje	44			44	30
SUM	44	108			30
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Toalettrom	Gang, 3 Boder, 2 Garasjer	
Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser. Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Hagestue 13,6 kvm
Terrasseplattning trevirke ca 30 kvm

Arealer rom:

Gang 3,5 kvm. Stue 22,5 kvm. Kjøkken 9,2 kvm gulvareal. Soverom 6 kvm gulvareal. Bad 3 kvm. Deler av boligen har skråtak areal rom kan avvike fra hav som inngår i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmann har mottatt tegninger av dagen situasjon som er sendt i i forbindelse med rammesøknad for tomten. Disse tegningene stemmer med dagens bruk.

Takstmann har ikke mottatt eldre tegninger av boligen i fra tidligere prosesser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Vedskjul/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt og stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	45	108
Vedskjul/bod	0	0
Garasje	0	54

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør
	Harald Gjertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	102	13		0	1243.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipanesvegen 40

Hjemmelshaver

Skipanesveien 40 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på Milde like ved Arboretet og Mildevågen med flotte turmuligheter og maritimt liv.

Adkomstvei

Følg Flyplassvegen til Birkelandskrysset og ta deretter 3. avkjørsel inn på Ytrebygdsvegen. Ved rundkjøring like ved Blomsterdalen senter ta 2. avkjørsel inn på Hjellestadvegen. Følg denne et godt stykke innover og ta inn til Mildevegen i krysset skiltet mot Milde. Følg Mildevegen innover og forbi parkeringsplassen til Arboretet. Veggen vil straks dele seg og en tar her til høyre inn på Skipanesvegen. Boligen vil ligge på din høyre venstre hånd like ved Milde sнопlass.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har septiktank med tømning annenhvert år, er inkludert i kommunale avgifter.

Regulering

Reguleringsplaner på grunnen
62010000 35 YTREBYGDA. GNR 102 BNR 2 MFL., MILDEVEGEN, GANGOG SYKKELVEG
3 - Endelig vedtatt, arealplan 25.01.2017 201118762 1,1 %

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H550_1 Funksjonell strandsone 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone < 0,1 % (0,3 m²)

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, gruset uteplass, terrasseplattning i trevirke, gressmark og spred buskebeplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT4305>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240234	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonny Ryberg Pedersen	Harald Gjertsen
Gateadresse	
Skipanesvegen 40	
Poststed	Postnr
HJELLESTAD	5259
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	
2017	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
fremtind	
Polise/avtalenr.	
21068558	

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

Initialer selger: JRP, HG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: JRP, HG

2

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

Det er godkjent tilbygg på denne eiendom.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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.

Document reference: 1503240234

Document reference: 1503240234

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonny Ryberg Pedersen	57512c863576647a3e4b93 664fab8de3bd5c4d29	02.09.2024 12:13:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Gjertsen	c04a45675682e2848fe2a0 83b9d5428cec33a856	28.08.2024 10:08:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240234

BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

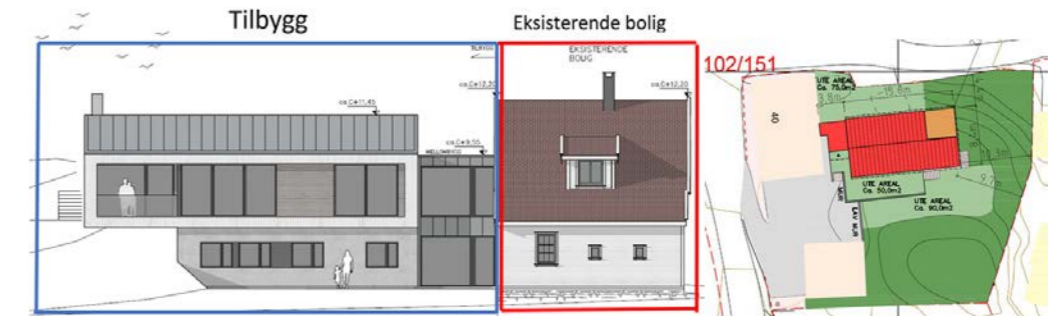
GRUNG ARKITEKTUR AS
Skuteviksbodene 21
5035 BERGENVår referanse: BYGG-2023/17469-10
Saksbehandler: Eirik Haukanes Aasheim
Dato: 31.01.2024**RAMMETILLATELSE**

Eiendom : Gnr 102 Bnr 13
 Adresse : Skipanesvegen 40
 Tiltakshaver : SKIPANESVEIEN 40 AS
 Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 22.11.2023.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av tilbygg til bolig.
- Riving av mindre boder/uthus. Bilde under viser hva det søkes om.



Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 195 m².
 Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 29%.
 Antall boenheter øker ikke.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 3 plankrav.
 Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 6.1 byggegrense langs sjø.

Det er søkt om slike dispensasjoner.

Postadresse:
 Postboks 7700,
 5020 BERGEN
 Kontoradresse:
 Johannes Bruns gate 12,
 5008 BERGEN

Telefon: 55566310
 E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av tilbygg til bolig.
- Riving av mindre boder/uthus.

Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 195 m².
Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 29%.
Antall boenheter øker ikke.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 plankrav for oppføring av tilbygg til bolig, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens § 6.1 byggegrense langs sjø for oppføring av tilbygg til bolig, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Det må dokumenteres at Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon for avstand til fylkesvei.

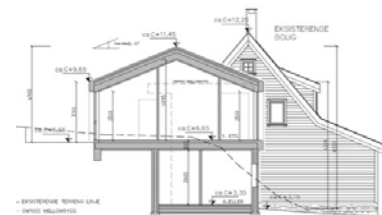
2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt og med minimum 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.



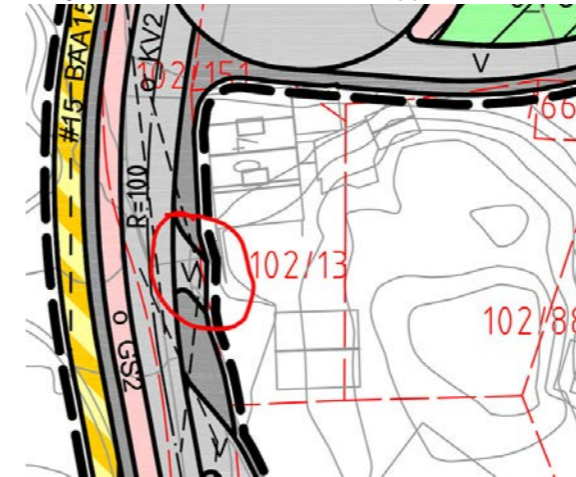
2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 11,45 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.



2.5 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel til kommunal vei skal opparbeides slik den er regulert.



3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) og den ligger innenfor hensynssonene:

- Funksjonell strandsone

Eiendommen er ikke regulert

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr102/bnr42 (Anna Wathne)

Nabomerknad (utklipp):

Det gleder oss å se at det i den nye løsningen er tatt hensyn til innspillen som ble gitt til forrige nabovarsel.

Vi har ingen merknader til selve tiltaket, men vi forventer at nødvendig sprenging blir gjort med hensyn til vår bolig og garasje. Videre ønsker vi at tilstanden på grunnmurer etc kartlegges før grunnarbeidene settes i gang.

Ansvarlig søker svarer å merknaden:

Ovenstående merknad / innspill vil oversendes tiltakshaver og vil bli utført.

Kommunen sin vurdering:

Nabomerknaden er besvart og vi har derfor ikke ytterligere kommentarer. Vi viser til vedtaket og dispensasjonsvurderingene.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
GRUNG ARKITEKTUR AS	891407262	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
GRUNG ARKITEKTUR AS	891407262	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjektering (estetikk, planløsning)

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Arkitekt skriver følgende om prosjektet:

Tilbygg er tenkt med et muralt uttrykk i u-etasje mot nord. Det etableres en nøytral meglar mellom eksisterende bolig og nytt tilbygg materialitet for denne kan være båndtekking. I 1 etasje får fasader i tre med to forskjellige jordfarger, der inntrekte partier får en lysere jordfarge.

Boliger i området har varierende uttrykk der de forskjellige tids epoker av bygging gjør seg gjeldende. Her finnes nyere boliger med modernistisk uttrykk og flatt tak samt tidligere tradisjonelle boliger med valm og saltak. De forskjellige boligene representerer sin tidsepoke og derved anser vi området for ikke å være del av en ensartet arkitektur. Det er prøvd å formidle et moderne uttrykk hvor bruk av stående og liggende tre kledning der jordfarger har hoved deltakelse.

En del av intensjonen for omsøkte tiltak er at bygget skal fremstå enkelt i sitt uttrykk. Boligens stramme og enkle form uttrykk sammen med meglaren (mellombygget) anser vi forsterker det modernistiske uttrykk og underordner seg det den etablerte boligen.

Vi anser at omsøkte bolig vil bidra til en formlikhet, selv om uttrykk kan avvike noe fra det bebyggete



Bilde viser område og aktuell tomt.

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

Saksnummer BYGG-2023/17469
Side 4 av 10

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Vestland fylkeskommune har gitt uttalelse datert 05.01.24 (utklipp):

Uttale til dispensasjonssøknad - tilbygg - fv 5176 - gnr. 102 bnr. 13 - Hjellevad - Bergen kommune

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg syner til brev motteke 24.11.2023 med ovannemnde søknad til uttale.

Kva saka gjeld

Bergen kommune har motteke søknad om løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå:

- kommuneplanens § 3 plankrav.
- kommuneplanens § 6.1 byggegrense langs sjø.

Tiltaket er er også avhengig av dispensasjon frå veglova i høve byggegrense langs fylkesveg. Dette må omsøkast via våre nettsider i eigen søknad.

Uttale

Arealbehovet i samband med utviding av fylkesvegen er avklara i gjeldande reguleringsplan vedteken i 2017. Omsøkte tiltak er ikkje i konflikt med denne. Vi meiner for øvrig at avkørslesituasjonen er uheldig og ber kommunen stille krav om utbetring av denne for å betre trafiktryggleiken i kommunal veg tett på fylkesveg og snusløyfe for buss. Dette er eit område med tidvis mykje trafikk i samband med botanisk hage, fritidsaktivitetar ved sjø samt kollektivhaldeplass, og avkørsla har dårleg sikt og påkopling på veggen.

Vi ber om å få saka til klagevurdering når ho er ferdig handsama.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 12.01.24 (utklipp):

Saken gjelder

Bymiljøetaten viser til oversendelse fra Plan- og bygningsetaten 13.12.23 (BYGG-2023/17469-8) om søknad om tilbygg til bolig. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018) § 3 plankrav og § 6.1 byggegrense langs sjø.

Grunnlag

Planforutsetninger: Eiendommen er uregulert og vist i KPA 2018 som øvrig byggesone. Området omfattes av hensynssone for funksjonell strandsone.

Andre overordnede registreringer: Det er ikke gjort registreringer av naturmangfold i aktuelle databaser for eiendommen.

Vurderinger

Bymiljøetaten skal vurdere tiltakets konsekvenser for interesser knyttet til natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Eiendommen det søkes om tiltak på er en eldre boligeiendom ved Mildevågen, som i sin helhet er etablert i funksjonell strandsone.

Innenfor strandsonen er det et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel. Tiltaket det søkes dispensasjon for er et større tilbygg.

Tiltaket krever dispensasjon fra KPA 2018 § 3 for plankrav og § 6.1.1 byggegrense langs sjø og vassdrag med krav til byggegrensen på 50 meter.

I KPA 2018 er tiltaksområdet vist som øvrig byggesone, hvor vesentlig nybygging ikke tillates, jf. § 26.5.1. Det tillates likevel oppføring av enebolig eller tomannsbolig forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene er oppfylt.

Eiendommen fremstår privat, uten tilgjengelige arealer for allmenn ferdsel. Skipanesvegen med bussholdeplass, skiller eiendommen fra selve Mildevågen. Tilbygget foreslås etablert på delvis bebygd og planert areal, i bakkant av eksisterende bygg, delvis skjult bak et høydedrag som er del av boligeiendommen.

Vår vurdering er at etablering av tilbygget, til tross for at det er relativt stort, vil ha minimal negativ virkning på allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen eller utfordre øvrige verdier vi skal ivareta i vesentlig grad.

Saksnummer BYGG-2023/17469
Side 5 av 10

Bymiljøetatens anbefaling

Tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel §§ 3 og 6.1.1. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering ikke frarå at det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Søknaden er sendt Statsforvalteren for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.6 Dispensasjon

Plankrav

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens § 3 plankrav for oppføring av tilbygg til bolig på en uregulert eiendom.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon (utdrag):

I dette tilfellet er det tale om oppføring av et tilbygg på en eiendom som allerede er bebygget og som er tilbaketrukket fra sjø. Området vurderes å være ferdig utbygget. Infrastrukturen synes tilsvarende ferdig etablert i området og det vurderes som lite aktuelt med veitvidelse av Skipanesvegen. Følgelig vil det være uproblematisk å ta stilling til denne konkrete byggesaken uten planprosess. Overordnede forhold vurderes å være avklart, og vi kan vanskelig se at hensynet bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt» ved slik dispensasjon.

Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper ved slik dispensasjon. Fordelene vil imidlertid være klare ved at en dispensasjonsvurdering vil spare systemet for en plansak som uansett ikke vil tilføre saken noe mer enn vurderingen som foretas iht. vilkårene pbl. § 19-2. Det vurderes som uforholdsmessig tyngende å kreve full planprosess for et tiltak av et slikt begrenset og beskjedent omfang; Samtlige av nødvendige vurderinger for tiltaket kan foretas konkret i byggesaken.

I denne konkrete saken kan ikke vi se at tiltaket tilsidesetter hensynet bak plankravet. Vi viser til at tiltaket er tilbygg til eksisterende bolig og at det ikke skal etableres flere boenheter. Avkjørsel og infrastruktur skal ikke endres på. Vi viser til at eiendommen grenser til reguleringsplan id: 62010000 stadfestet 25.01.2017 og vi kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med den planen. Bilde under viser reguleringsplanen som eiendommen grenser til:



Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vil være økt bokvalitet for tiltakshaver og at det kan bygges tilbygg uten en tidkrevende planprosess. Vi kan ikke se klare ulemper ved å dispensere fra bestemmelsen når eiendommen grenser til en reguleringsplan fra 2017 der infrastruktur mm er planlagt oppgradert.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Byggegrense langs sjø

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens § 6.1 byggegrense langs sjø for oppføring av tilbygg til bolig nærmere sjøen enn 50 meter.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon (utdrag):

Omsøkte tiltak vil ha en avstand til sjø på 22,6 m. Tilbygget er tilbaketrukket fra sjø, enn det bygnings elementer til dagens bolig som rives er.

Ved omsøkte tilbygg iht. omsøkt dispensasjon vil ikke området mot sjø og havn bli nevneverdig mer gjenbygget eller forhindret enn det som er dagens situasjon.

Dette har sammenheng med at allerede etablerte bygningselementer som uthus, redskapsboder etc. rives og erstattes av tilbygget. I forhold til omsøkte tilbygg er det viktig å poengtere at hoved fasaden vil henvende seg i større grad mot den åpne store asfalterte snuplassen for busser og busstopp, enn den vil gjøre mot grøntarealet og sjø.

Grønt arealet mot sjø vil ikke berøres av omsøkte tiltak, grunnet tilførselsvei mellom omsøkte tiltak og sjø. Derved vil verken naboer eller allmennheten blir negativt berørt av, eller forhindres av at omsøkte tilbygg oppføres nærmere sjøen enn det KPA § 6.1 som utgangspunkt tillater.

I denne saken ser vi at tilbygget kommer nærmere sjøen enn 50 meter og det må vurderes om tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Bilde under viser hvor det skal bygges.



Vi har sendt søknaden på høring til Bymiljøetaten for en vurdering av tiltaket påvirkning på natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.

Utdrag fra uttalelsen:

Vår vurdering er at etablering av tilbygget, til tross for at det er relativt stort, vil ha minimal negativ virkning på allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen eller utfordre øvrige verdier vi skal ivareta i vesentlig grad.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering ikke frarå at det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Tilbygget foreslås etablert på delvis bebygd og planert areal, i bakkant av eksisterende bygg, delvis skjult bak et høydedrag som er del av boligeiendommen. Eiendommen fremstår privat og er fysisk adskilt fra sjøen med vei og bussholdeplass. Vi kan ikke se at tilbygget skal påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen eller biologisk mangfold.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vil være økt bokvalitet for tiltakshaver. Ulempen ved å dispensere fra bestemmelsen er at kommuneplanen og dens bestemmelser har blitt til gjennom en omfattende planprosess og at byggegrenser er blitt til for en grunn. I denne konkrete saken vurderes fordelene som større da område generelt har god tilgang til strandsonen og at tilbygget ikke vil påvirke strandsonen på grunn av avstanden og at det er fysisk skille med vei i mellom.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Eirik Haukanes Aasheim

saksbehandler

Trond Haugen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

SKIPANESVEIEN 40 Grendatunvegen 7B
AS

5259 HJELLESTAD

STATSFORVALTAREN Njøsavegen 2
I VESTLAND

6863 LEIKANGER

VESTLAND Postboks 7900

5020 BERGEN

FYLKESKOMMUNE

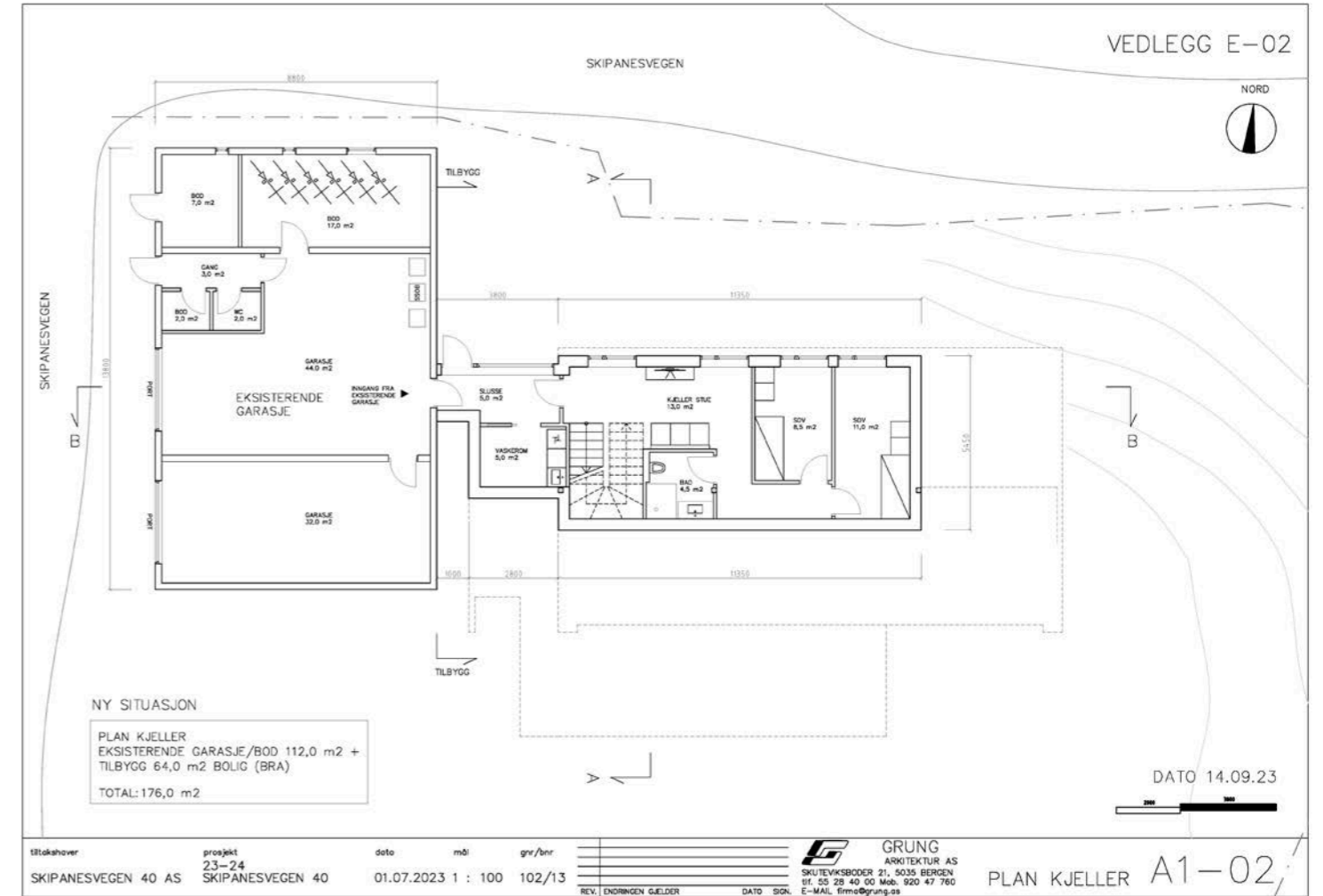
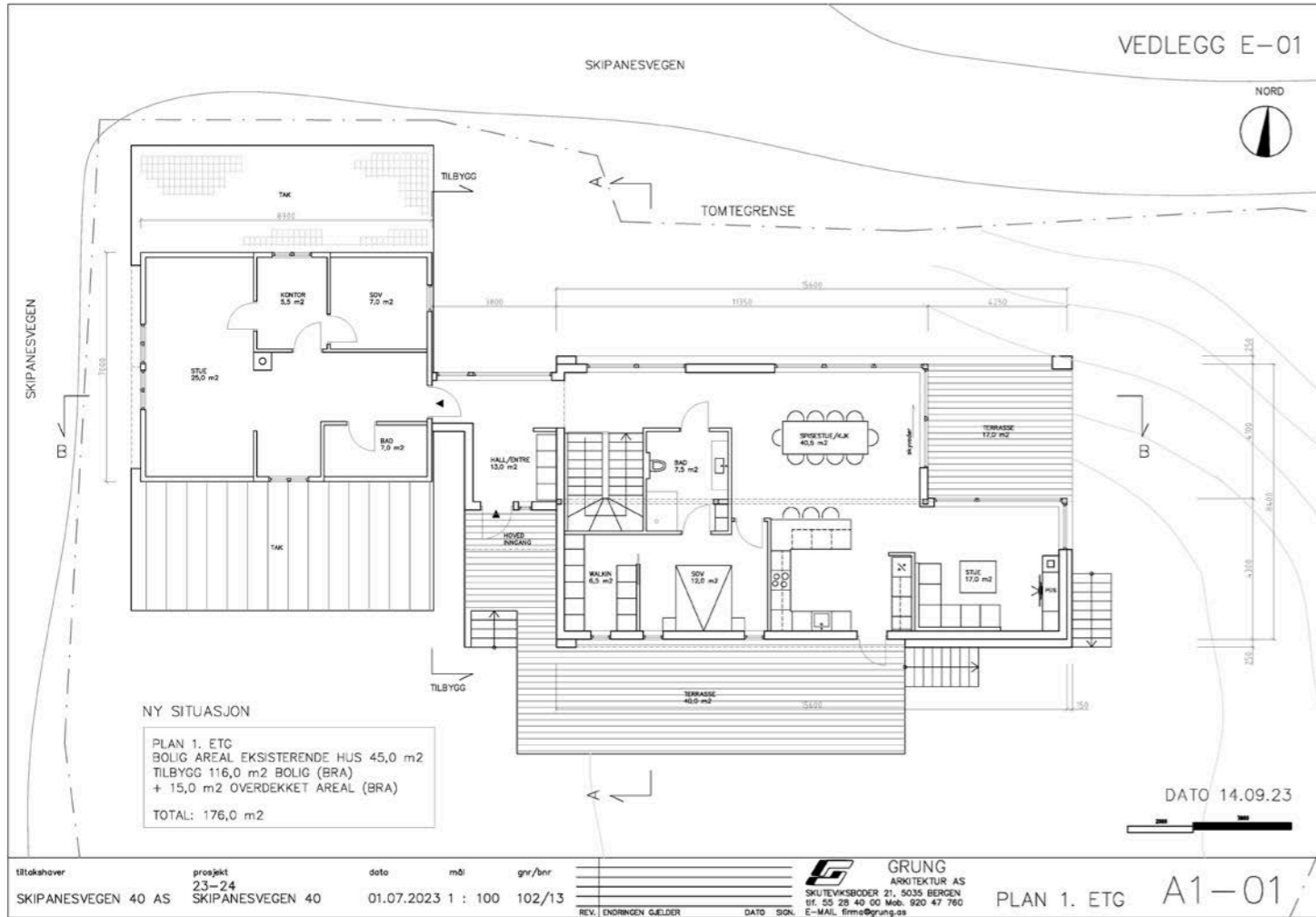
Anna Wathne

5259 HJELLESTAD

Skipanesvegen 36

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.





Skipanesvegen 40

Nabolaget Milde - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Milde snuplass Linje 53	0 min	0 km
Bergen Flesland	13 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	26 min	22.2 km

Skoler

Hjellestad skole (1-7 kl.) 206 elever, 16 klasser	21 min	1.6 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	9 min	6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	12 min	7.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	16 min	10.9 km

«Fine turmuligheter. Vakre omgivelser og dyreliv.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

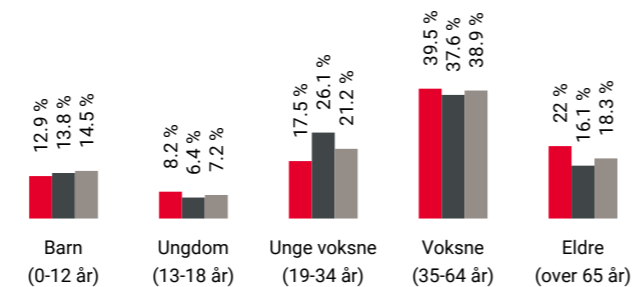
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Milde	528	264
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krokusbakken barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min	0.7 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 36 barn	7 min	4.8 km
Blomsterdalen barnehage (0-5 år) 45 barn	10 min	5.7 km

Dagligvare

Bunnpris Hjellestad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min	3.4 km
Coop Extra Blomsterdalen Post i butikk, PostNord	9 min	5.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



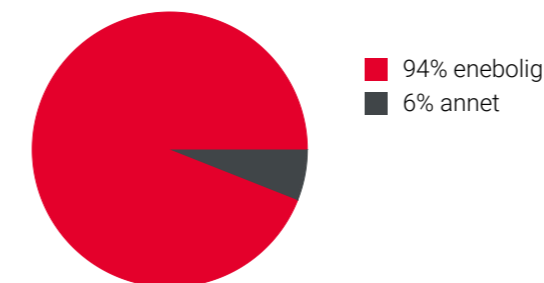
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Fana folkehøgskole Aktivitetshall	9 min	0.7 km
Hjellestad Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren...	17 min	1.3 km
Aktiv365 Xpress Kokstad	12 min	
Barry's Fana	12 min	

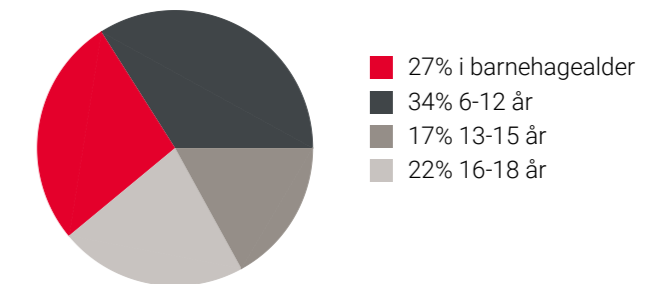
Boligmasse



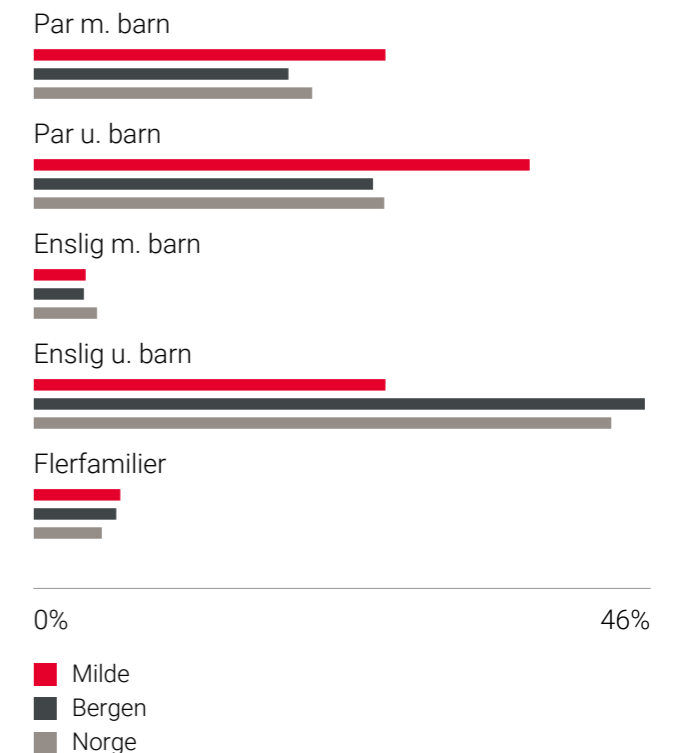
Varer/Tjenester

Blomsterdalen senter	9 min
Vitusapotek Blomsterdalen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

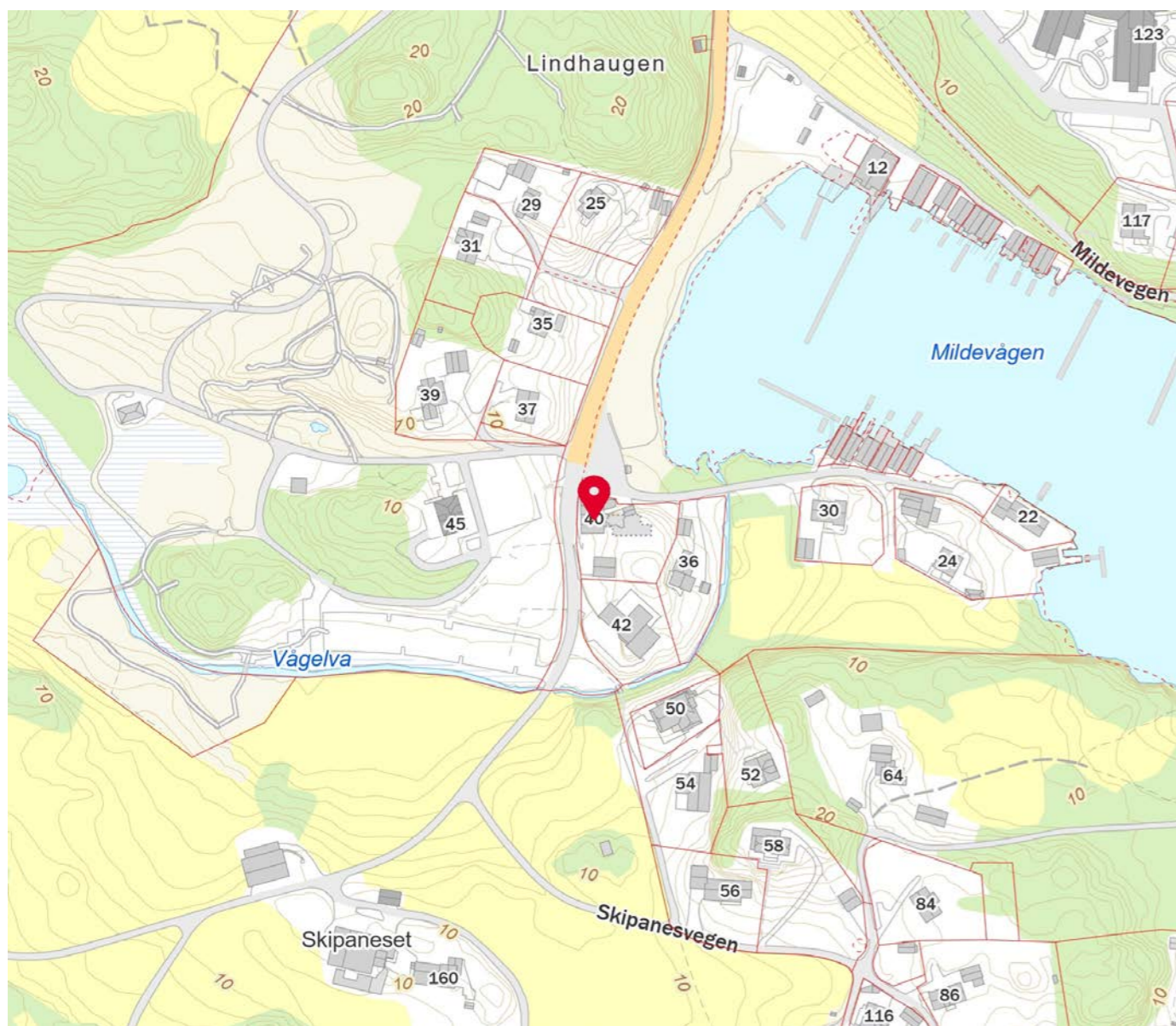
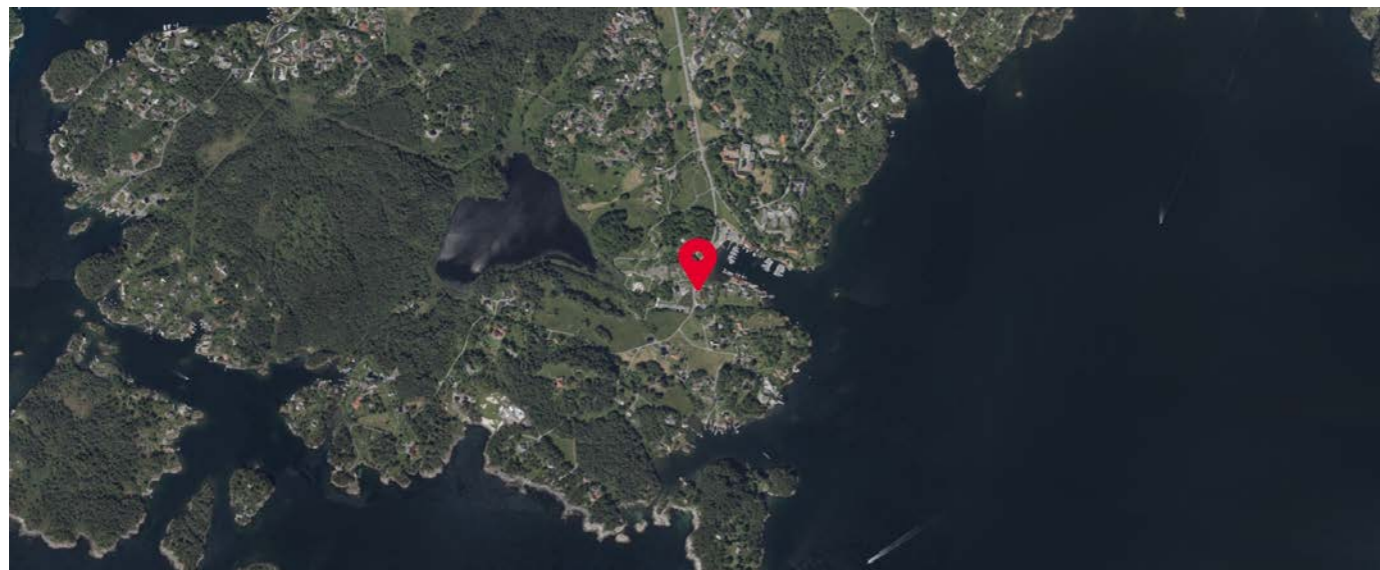


Sivilstand

	Milde	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

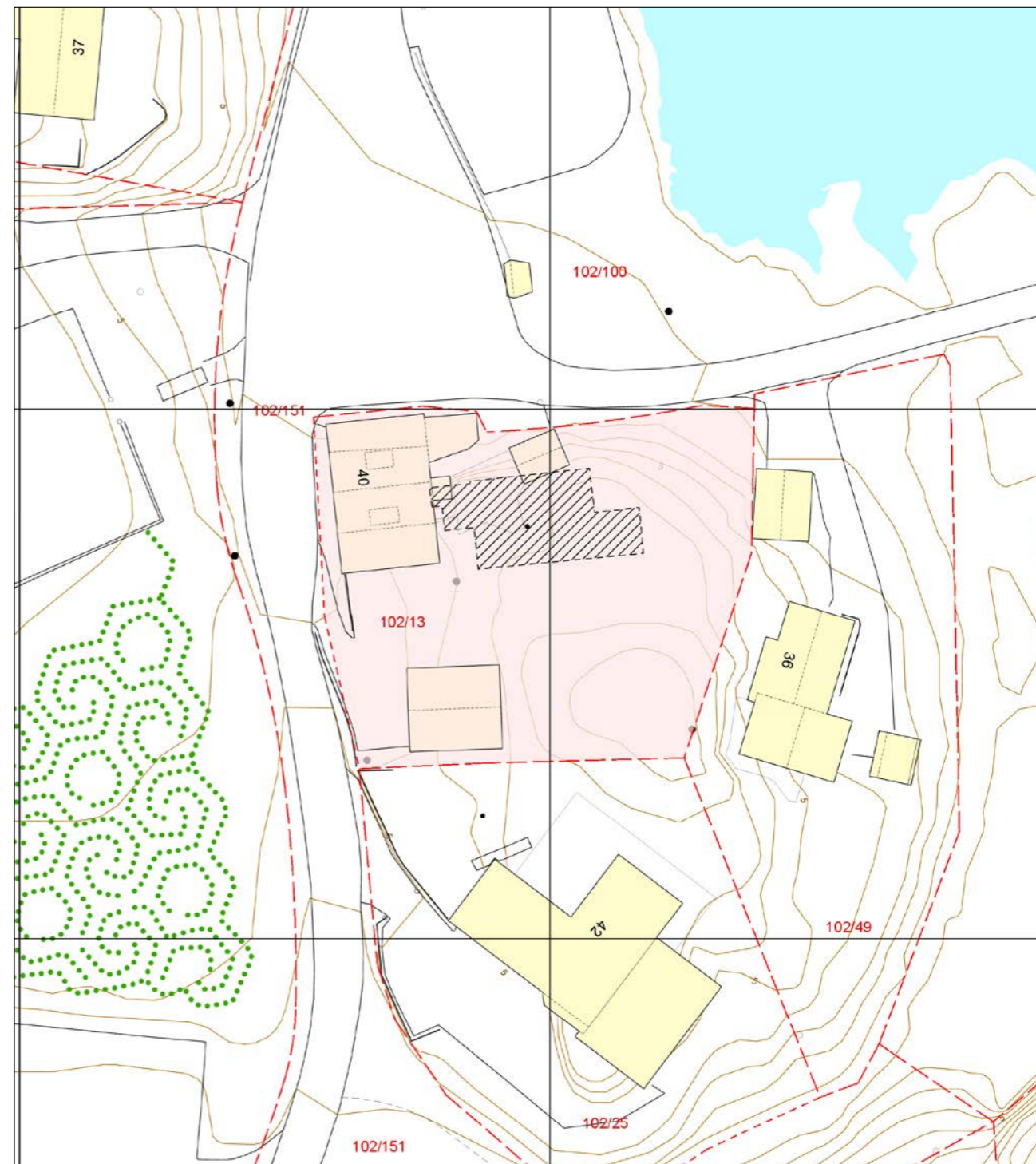


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 102/13/0/0
Adresse: Skipanesvegen 40, 5259 HJELLESTAD



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | 🌳 Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabattert 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



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 renoverert 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.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Skipanesvegen 40
5259 HJELLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer: 1503240234

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.03.2025

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