



aktiv.

Rogges Vei 38, 5155 BØNES

Sjelden perle ved sjøen! Unik villa med strandlinje, solrike utearealer og historisk sjarm!



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669
E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 990 000,-
Omkostn.: Kr 451 100,-
Total ink omk.: Kr 18 441 100,-
Selger: Geir Harris
Trygve Harris
Kristin Harris

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 251/286 kvm
Tomtstr.: 1916.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 44
Gnr. 20, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1503250126

Sjelden perle ved sjøen!
Unik villa med strandlinje,
solrike utearealer og
historisk sjarm!

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Rogges Vei 38! En sjelden mulighet i et veletablert og ettertraktet nabolag på Bønes, like ved sjøen. Nabolaget er et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig i naturskjønne omgivelser, med sjøen som nærmeste nabo.

Eiendommen har en særpreget karakter og historisk sjarm. de originale arkitekttegningene omtales huset som Villa Harris, noe som understreker den solide og representable stilen. Dette er en eiendom som må oppleves!

Beliggenheten er både attraktiv og sentral, med kort vei til store arbeidsplasser, skoler, barnehager, butikk og servicetilbud. Området byr i tillegg på flotte og populære turterreng.

Velkommen!



Innhold

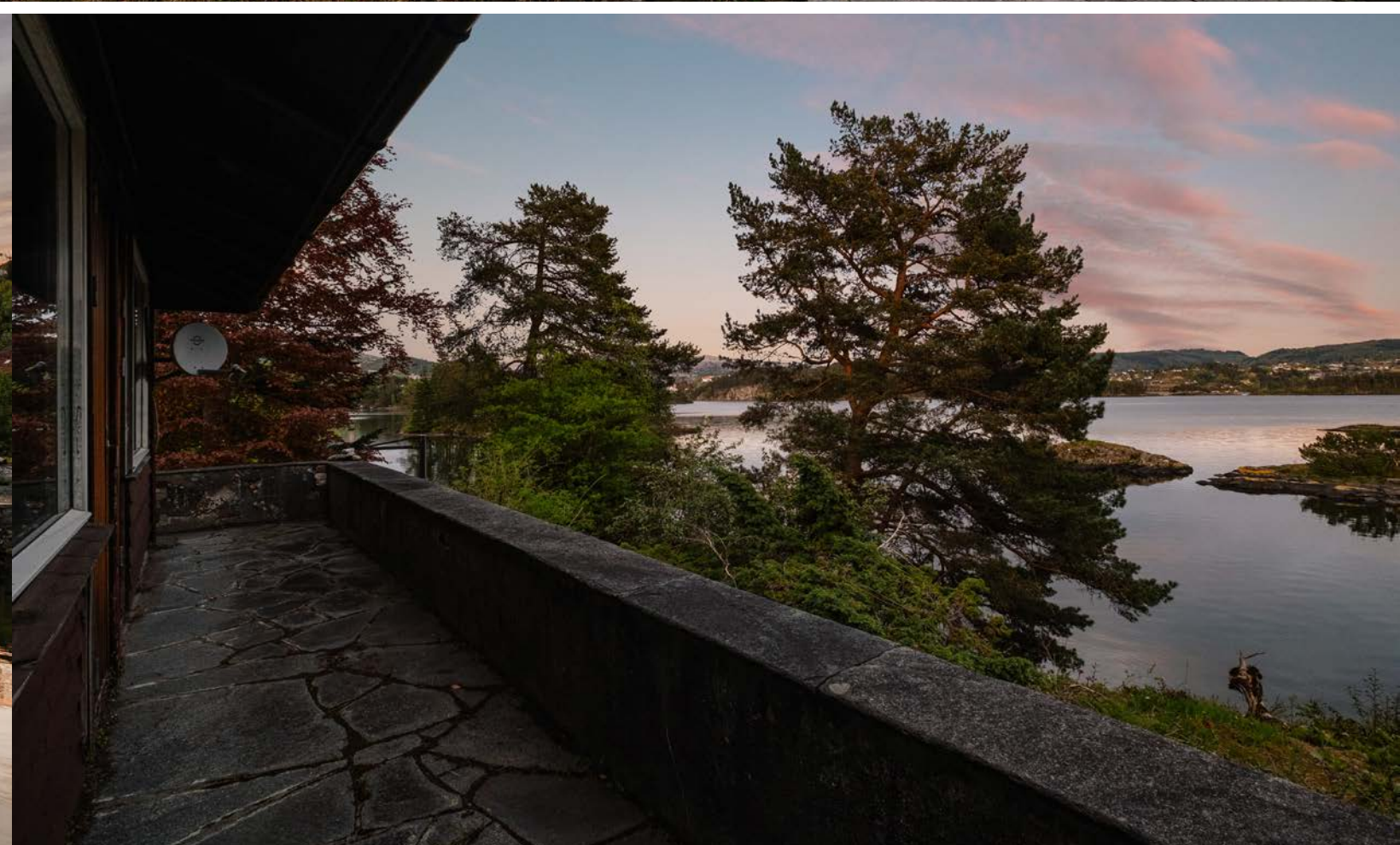
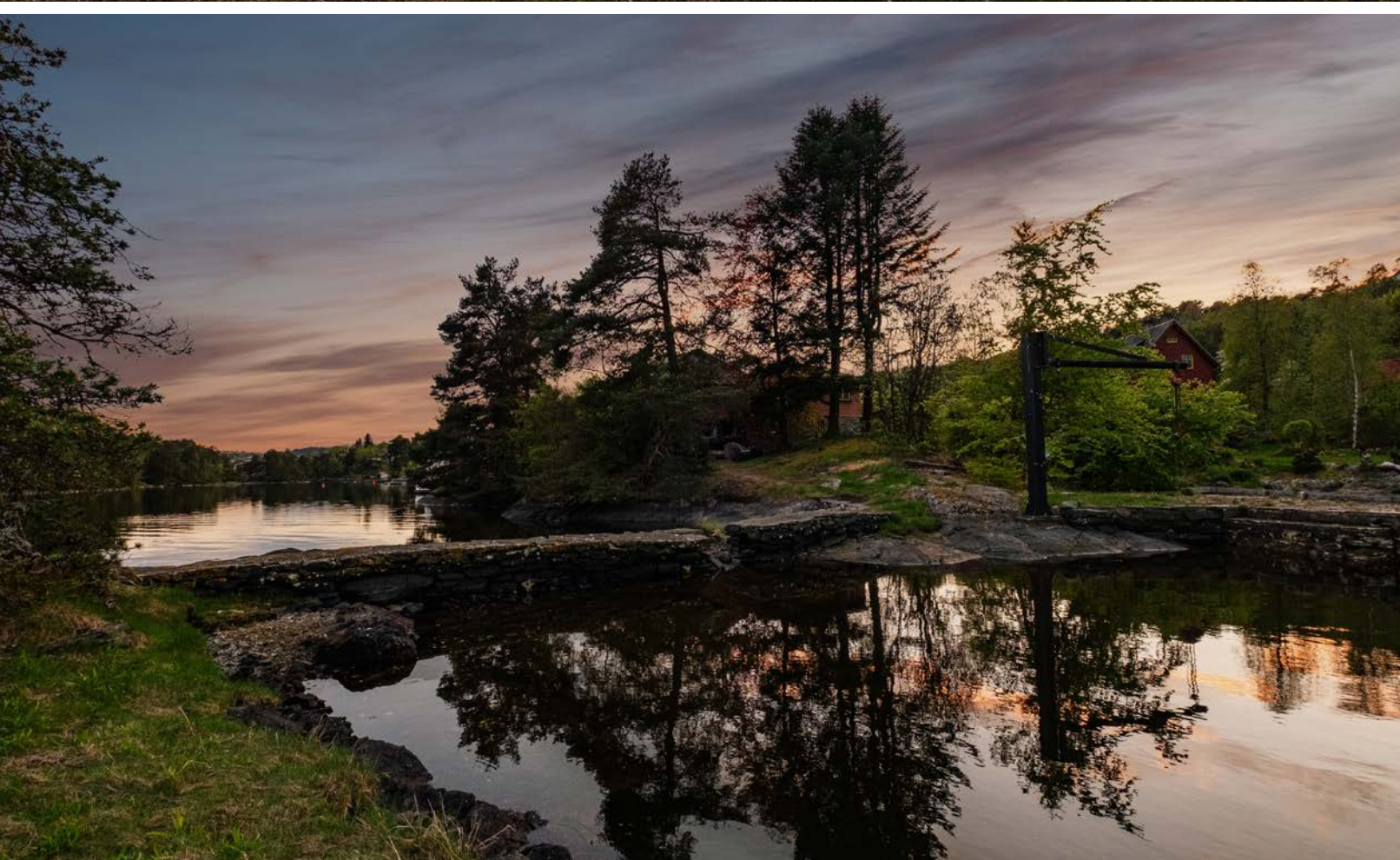
Velkommen2
Om eiendommen24
Tilstandsrapport40
Nabolagsprofil.....69
Forbrukerinformasjon77
Budskjema78



Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji
har gleden av å presentere Rogges Vei
38!



En sjelden mulighet i et veletablert og ettertraktet nabolag på Bønes, like ved sjøen.









Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

HERR
FOTO
GRAF

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

Plantegning

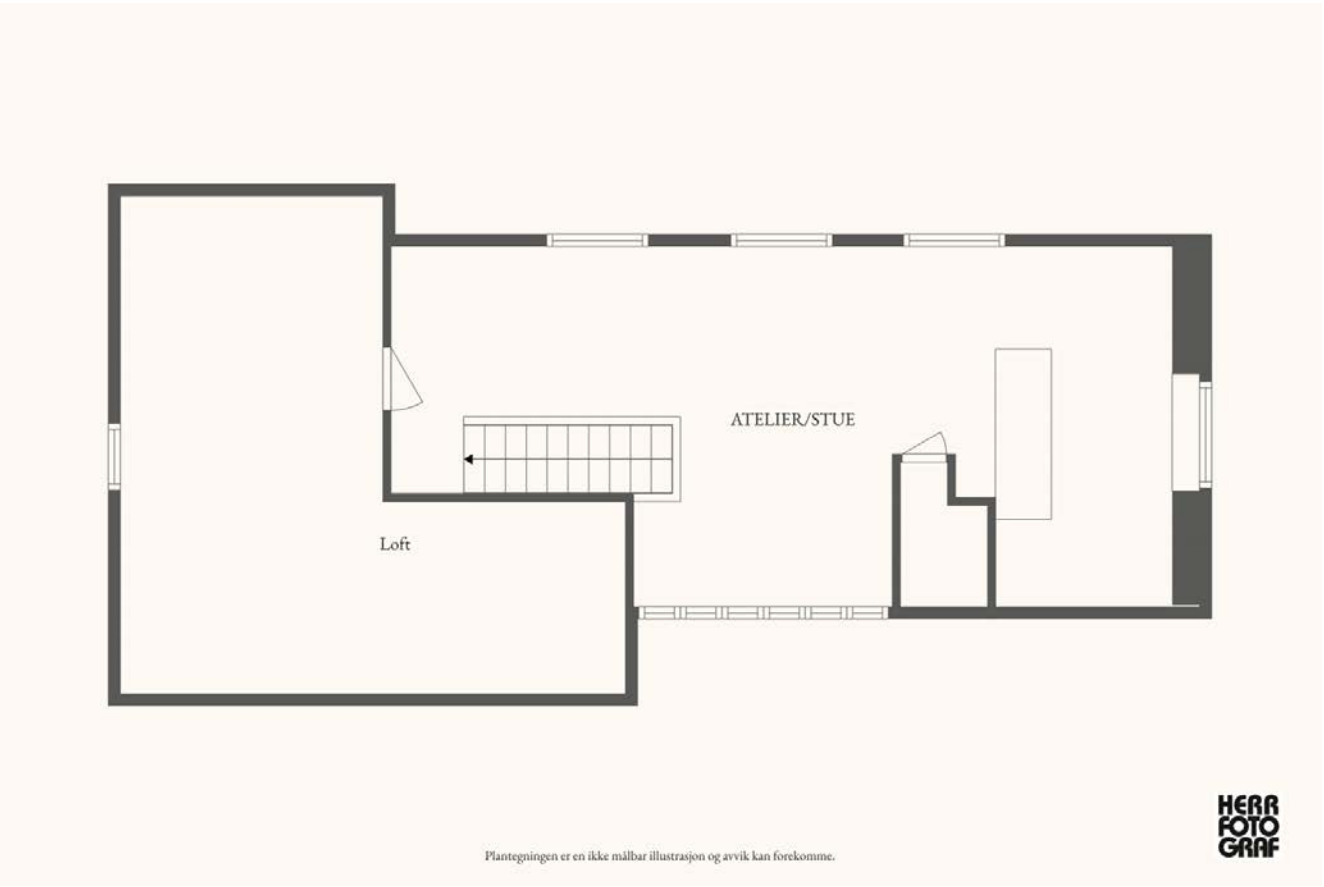
U. etasje



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

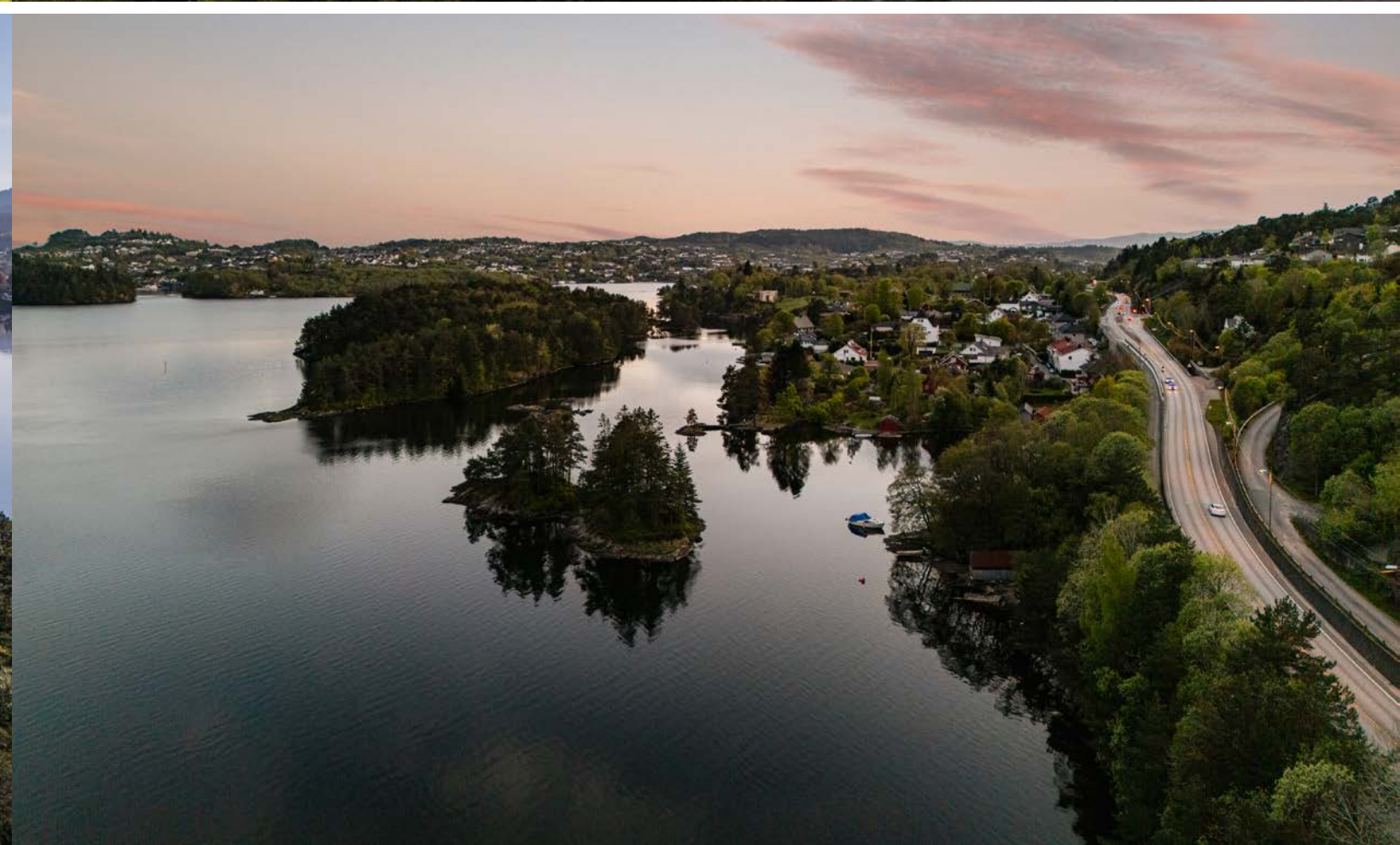
Plantegning

Loft



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







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: 251 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 286 m²

TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m² Gang (12,7 m²), rom med oljetank (4,7 m²), bod 1 (1,8 m²), kjøkken (19 m²), omkleddningsrom (9,4 m²), gang (8,3 m²), bad (4 m²), omkleddningsrom (13,2 m²). 1. etasje
BRA-i: 135 m² Entre (12,8 m²), gang (10,1 m²), soverom 1 (7,1 m²), soverom 2 (8,9 m²), bad (5,9 m²) soverom 3 (11 m²), omkleddningsrom (8,3 m²), kjøkken (10,5 m²), stue (54,6 m²).

2. etasje

BRA-i: 38 m² Kontor (32,2 m²), bod (5 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Garasjer

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 19 m² Garasje 1 Garasje 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Grunnet boligens utforming kan det forekomme areal avvik.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1916.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en eiet tomt med direkte tilknytning til sjøen. Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt, hellelagt adkomst og har gode solforhold. Det er etablert to mindre sandstrender samt kai på eiendommen, som gir gode muligheter for bading, båtliv og rekreasjon.

Det er mulig å kjøpe tomt på Bønesholmen (gnr. 20 bnr 91 og gnr. 20 bnr 101). Konferer megler.

Opplyst tomtestørrelse gjelder for både gnr/bnr 20/44 og 20/64.

- 20/44: 1032 m²

- 20/64: 884,1 m²

Beliggenhet

Rogges vei 38 ligger i et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, et område hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, med sjøen som nærmeste nabo og vakre eneboliger i nærområdet. Området er preget av lite trafikk og høy bokvalitet, ideelt for dem som verdsetter privatliv og høy standard.

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker i området,

inkludert Rema 1000 og Kiwi Bønes, som begge ligger bare en kort kjøretur unna. Ønsker man et bredere utvalg av butikker og tjenester, finner man både Nesttun Senter, Oasen Senter og Lagunen Storsenter på en kort kjøretur. Her tilbys alt fra dagligvarer og klesbutikker til blomsterbutikker, vinmonopol og apotek, samt flere spisesteder og tjenester. Bergen sentrum er kun en 15 minutters kjøretur unna, og her finner man et stort utvalg av butikker, serveringssteder og et rikt kulturtilbud med kino, teater og andre kulturaktiviteter.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Bønes skole (1-7 klasse)

- Fjellsdalen skole (1-7 klasse)

- Bergen Kristne grunnskole (1-10 klasse)

- Storetveit skole (8-10 klasse)

- Lynghaug skole (8-10 klasse)

- Rudolf Steinerskolen vgs.

- Fyllingsdalen videregående skole

- Bønes barnehage (1-5 år)

- Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år)

- Gullstølsbotn barnehage (1-5 år)

Her bor du i nærheten av populære turterreng som Gullsteinen, Løvestakken og Langegården, som byr på flotte naturopplevelser for både turgåing og frisk luft. For de som ønsker å bade, finnes det gode muligheter både på Kyrkjetangen og fra egen eiendom. Er du glad i padling, kan du utforske de vakre omgivelsene rundt Marmorøyen. For innendørs trening er det kort vei til Aktiv 365 Bønes og SATS Nesttun, som tilbyr et variert treningstilbud. For barn og unge er det også et aktivt fritidstilbud ved Bønes Idrettslag, som gir muligheter for både sportsaktiviteter og sosialt samvær.

Nærmeste bussholdeplass er Bønesskiftet som

ligger ca. 6 minutters gange fra eiendommen. Herfra går linje 51 til Bergen Busstasjon og stopper på flere holdeplasser langs E39.

Det er kort kjørevei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland, samt Haukeland sykehus og Bergen Sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr med takoppløft, taket er tekket med skiferstein.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1934 eller før og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da

boligen ble oppført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Rogges Vei 38! En sjelden mulighet i et veletablert og ettertraktet nabolag på Bønes, like ved sjøen. Nabolaget er et av Bergens mest fasjonable og veletablerte boligstrøk, hvor eiendommer sjelden kommer for salg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig i naturskjønne omgivelser, med sjøen som nærmeste nabo og vakre eneboliger i nærområdet.

Du ønskes velkommen til en sjelden og innholdsrik eiendom, en stor, solrik beliggenhet helt innerst i en rolig og skjermet gate. Her bor du tilbaketrukket og usjenert, med strandlinje og nydelige utearealer som strekker seg helt ned til sjøen. Eiendommen har en særpreget karakter og historisk sjarm. I de originale arkitekttegningene omtales huset som Villa Harris, noe som understreker den solide og representable stilen. Boligens originale interiør gir rom for fleksibilitet og personlige preg, men også muligheter for modernisering. Dette er en eiendom som må oppleves!

Boligen går over 3 plan og inneholder: U.etasje/Sokkelleilighet: Gang, rom med oljetank, bod 1, kjøkken, soverom, disponibelt rom, gang, bad 1.etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 2, omkleddningsrom, kjøkken, stue. Loft: Kontor, bod.

Eiendommen har også 2 garasjer på hhv. 16 m² og

19 m².

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med god flyt mellom rommene, noe som skaper en naturlig og behagelig overgang fra sone til sone. Husets naturlige midtpunkt er selvsagt den vakre stuen, et rom som virkelig imponerer med sine originale detaljer som veggpaneler, vakre utsmykninger og et elegant gulv som tilfører både varme og karakter. Her får du et rom med både sjel og atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. I hovedetasjen finner du en egen soveavdeling med tre romslige soverom og et bad, noe som gjør planløsningen både praktisk og familievennlig. Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære gjennom hele dagen. Fra flere av rommene nyter du også den vakre sjøutsikten.

Eiendommens utearealer er solrike og omkranset av vakre, naturskjønne omgivelser som gir en følelse av ro og privatliv. Eiendommen har uteplasser i flere nivåer som strekker seg rundt deler av huset. Nede ved sjøen kan du nyte late sommerdager i solen eller ta deg et forfriskende bad når du ønsker. Her finner du også en støpt brygge/kai, som åpner for flere muligheter, enten det er for båtliv, fiske eller rett og slett å nyte den unike sjøutsikten. Mulighetene er mange, og uteområdet gir rom for både avslapning og aktivitet.

Standard

Gulv: Parkett, teppe, linoleumsbelegg, malt betong fliser
Vegger: malte vegger, tapet, trepanel, panelplater
Tak: malt duk, trepanel og treplater

Etasjeskille av bjelkelag:

Målt større avvik enn +-15mm i i alle etasjer. Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme. Det må påregnes ytterligere undersøkelser av bjelkelag da det tyder på fukt i etasjeskille.

El. Anlegg: Sikringsskapet i gang i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt i eierskifterapporten).

VVS: Boligen har sluk av plast og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Det er registrert sprekker i forbindelse med peis i stue. På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Forhold som har fått TG2: Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 er vurdert på grunn av alder og observasjoner.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:

TG2 vurderes på grunn av alder.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje: TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

Underetasje Veggenes og himlingens overflater: TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

Underetasje Gulvets overflate: TG2 vurderes på grunn av alder og byggemetode.

Varmtvannsbereder: TG3 vurderes på grunn av alder og lekkasje.

Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler.

Forhold som har fått TG3: Yttervegger: TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes på grunn av alder, observasjoner og tilstand. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Undertak, lekter og yttertecking (taktekkingen): TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Balkonger, verandaer og lignende:
TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.etasje Overflate vegger og himling:
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 1.etasje Overflate gulv:
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad underetasje Overflate vegger og himling:
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad underetasje Overflate gulv:
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk;
Badet må oppgraderes/pusses opp.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje:
TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon:
TG3 vurderes på grunn av påvist forhøyede fuktverdier.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG3 vurderes på grunn av det må påregnes oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Varmesentraler:
TG3 vurderes på grunn av alder og tilstand på varmpumper og mangel av dokumentasjon på oljetank.

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
Eiendommen har 2 separate garasjer hvor bilen kan

parkeres. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter på eiendommens tomt.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming og oljefyr. Eldre varmpumpe i stue og i underetasje. Peis i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 17 990 000

Kommunale avgifter
Kr 23 457

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 10 226

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 940 480

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 761 919

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter» og «Eiendomsskatt», 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 20, bruksnummer 44 i Bergen kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 64 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:

4601/20/44:

16.09.1930 - Dokumentnr: 900463 - Bestemmelse om gjerde

31.10.1946 - Dokumentnr: 305061 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1997 - Dokumentnr: 16782 - Erklæring/avtale Forkjøpsrett ved salg i 25 år
Rettighetshaver: Stig Bugge Harris f.231128 og hans barn
Tone Schanche, Sam Erling Harris og Stig Jens Harris i
nevnte rekkefølge
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2001 - Dokumentnr: 24522 - Bestemmelse om vannledn.
Best. om vedl.hold av vannledn. m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1930 - Dokumentnr: 900463 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1059270 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:44

19.03.1973 - Dokumentnr: 5674 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:56
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2001 - Dokumentnr: 24522 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:130
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.10.1934 - Dokumentnr: 905487 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

19.02.1935 - Dokumentnr: 902994 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:40

31.10.1946 - Dokumentnr: 305061 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1997 - Dokumentnr: 16782 - Erklæring/avtale Forkjøpsrett ved salg i 25 år
Rettighetshaver: Stig Bugge Harris f.231128 og hans barn
Tone Schanche, Sam Erling Harris og Stig Jens Harris i
nevnte rekkefølge
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1934 - Dokumentnr: 900675 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 823692 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:64

19.03.1973 - Dokumentnr: 5674 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:56
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2001 - Dokumentnr: 24522 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:130
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.08.2012 - Dokumentnr: 660453 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:130
Bestemmelse om vannledning og spillvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1946 - Dokumentnr: 305061 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1059270 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:44

16.09.1930 - Dokumentnr: 900463 - Bestemmelse

om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5
Med flere bestemmelser

19.03.1973 - Dokumentnr: 5674 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:56
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2012 - Dokumentnr: 660453 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:130
Bestemmelse om vannledning og spillvannsledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiere av gnr. 20 bnr 5 og gnr 20 bnr 130 gir eierne av gnr 20 bnr 44/46, gnr 20 bnr 40/68 og gnr 20 bnr. 56/69 rett til å legge vannledning og spillvannsledning over våre eiendommer, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse. Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune v/Vann - og avløpsetaten.

23.10.1934 - Dokumentnr: 905487 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

19.02.1935 - Dokumentnr: 902994 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:40

09.08.2001 - Dokumentnr: 24522 - Bestemmelse om vannledn.

Best. om vedl.hold av vannledn. m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere.
Avtale mellom eierne av følgende eiendommer: gnr 20, bnr. 44, 64, 40, 68, 56, 59, 73, 65, 67, 114 og 130.
Avtalen omhandler felles privat vannledning beliggende i veien fra tidligere nedlagt privat ledning ved Rogges Vei 30 og frem til punk i veien fremfor garasje tilhørende eier av gnr 20 bnr 65 og 67.
Avtalen gir rett til å legge ledning i veien for de berørte eiendommene som ikke allerede er berettiget til å legge ledning i veien. Det gis også tillatelse til nødvendig vedlikehold så langt ledningstrasèen/veien krysser gnr 120 bnr 114 og 130. Avtalen inneholder fordeling av kostnad og antall påkoblingsrettigheter.

23.10.1934 - Dokumentnr: 900675 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 823692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:64

23.10.1934 - Dokumentnr: 900675 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:5
Med flere bestemmelser

19.03.1973 - Dokumentnr: 5674 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:56

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere
Eier av eiendommen gnr 20 bnr 56 og 59 gir eier av gnr 20 bnr 44 og 64 rett til å legge vannledning over eiendom med rett til oppgraving for nedlegning og tilsyn og vedlikehold mot å bringe terrenget tilbake i samme stand som tidligere.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigmelding fra bygningssjefen i Fana, datert 22.07.1935 om at eiendommen er ferdig til innflytning.

Det foreligger bygningsanmeldelse datert 27.11.1939 for garasje. Det fremkommer i bygningsanmeldelsen at det er utstedt ferdigattest 03.08.1940.
Det foreligger bygningsanmeldelse datert 31.12.1935 for garasje. Det fremkommer i bygningsanmeldelsen at det er utstedt ferdigattest 08.05.1936.

Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger. Det gjøres oppmerksom på at soverom tilstøtende hovedsoverommet i 1.etasje er betegnet som et "påkledningsværelse". Dagens vaskerom er betegnet som "soveværelse". I underetasjen er bad betegnet som "matbod", og soverom tilstøtende badet er etablert i to rom betegnet som "disp" og "kjeller". Dagens innredning av kjøkken er etablert i to rom betegnet som "vaskerom"samt "Rulle og strykerom". Det gjøres også oppmerksom på at deler av gangen i underetasjen er betegnet som "fyrrom" og "koksbinge". Det er ikke søkt bruksendring for disse tiltakene og endringene er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.07.1935.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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. Adkomst fra Fylkesvei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018
PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg - Øvrig byggesone.
Dekningsgrad: 99,8%

Arealformål: Kombinerte formål Kombinerte formål i sjø & vassdrag.
Dekningsgrad: 0,2%

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:
Funksjonell strandsone 83,5%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone 76,1%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Fyllingsdalen. RB 556 Straumvegen.
PlanID: 3200000

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr. 20 bnr 100 mfl., Bønesholmen, friområde og turvei.
PlanID: 60240000
Bystyret avviste planforslaget i sak 121/21.

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 20 bnr 5, Bønesholmen.
PlanID: 30360000
Planen er vedtatt opphevet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 20/65
Bygningsnr: 139420381-1.
Endring: Ombygging.
Bygningstype: Enebolig.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 13.09.2024
Saksnr: 202416027

Eiendom: 20/56
Bygningsnr: 139420330-2.
Endring: Tilbygg.
Bygningstype: Enebolig.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 04.01.2022.
Saksnr: 202128406

Eiendom: 20/368
Bygningsnr: 139420993.
Endring: Ikke opplyst.
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig.
Status: Bygning godkjent for riving/brenning.
Dato: 15.07.2016
Saksnr: Ikke opplyst.

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

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Det er konsesjon for tomten (gnr 20 bnr 64) som er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

17 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

449 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

451 100 (Omkostninger totalt)

467 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

469 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

18 441 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

18 457 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 459 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 451 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
2 190 Interiørveiledning/styling
24 900 Markedspakke Premium
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
1 790 Trykte salgsoppgaver fra kr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Enebolig
Rogges vei 38
5155 Bønes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 10/04/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



TAKST & INNSIKT



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™		
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:		
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.	
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.	
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.	
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.	
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen	

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:20, Bnr: 44
Hjemmelshaver:		Bror Harris
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		1032 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Adkomst fra kommunal vei
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1934

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		09.04.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.	
Oppdragsgiver:		Geir Harris
Tilstede under befaringen:	Ingen, levert nøkkel til takstmann	
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Eiendommen ligger på en eiet tomt med direkte tilknytning til sjøen. Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt, hellelagt adkomst og har gode solforhold. Det er etablert to mindre sandstrender samt kai på eiendommen, som gir gode muligheter for bading, båtliv og rekreasjon.

Eiendommen har også to separate garasjer med adkomst via privat vei. Tomtens plassering gir gode lys- og utsiktsforhold og skjermet beliggenhet i et rolig og naturskjønt område.

Det er kort kjøreavstand til daglige servicetilbud, og god forbindelse til Bergen sentrum via vei og kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr med takoppløft, taket er tekket med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1934 eller før og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det må påregnes total oppgradering av hele boligen.

ANNET:
Takstobjektet: Enebolig

Tomt med Gnr:20 og Bnr:64 tilhører eiendommen.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming og oljefyr. Eldre varmpumpe i stue og i underetasje. Peis i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i gang i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:
Det er registrert sprekker i forbindelse med peis i stue.
På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Parkett, teppe, linoleumsbelegg, malt betong fliser
Vegger: malte vegger, tapet, trepanel, panelplater
Tak: malt duk, trepanel og treplater

Etasjeskille av bjelkelag:
Målt større avvik enn +/-15mm i i alle etasjer.
Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser av bjelkelag da det tyder på fukt i etasjeskille.

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter og tilstand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED
Tilstandsvurdering
salg av det aktuelle

VESENTLIGE
Oppdragsgiver in
Takoppløft på 195

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

Oppdragsgiver informerer om:
Takoppløft på 1990-tallet.

AREALER OG A
Arealmålingene i d
tidspunkt rapporter

MÅLEVERDIGE
Større arealer enn
slik at det kan måle

AREALBEGREP

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

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

TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	78				71	7
1.etasje	135			7	135	
Loft	38				32	5
SUM BYGNING	251			7	239	12
SUM BRA	251					

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1		16				
Garasje 2		19				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

BRA-i:

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

Underetasje: 78m²
Takhøyde ca 2,1 og varierer gjennom etasjen
gang: 12,7m²
rom med oljetank: 4,7m²
bod 1: 1,8m²
kjøkken: 19m²
Omkledningsrom: 9,4m²
gang: 8,3m²
bad: 4m²
Omkledningsrom: 13,2m²

1.etasje: 135m²
entre: 12,8m²
gang: 10,1m²
soverom 1: 7,1m²
soverom 2: 8,9m²
bad: 5,9m²
soverom 3: 11m²
omkledningsrom: 8,3m²
kjøkken: 10,5m²
Stue: 54,6m²

Loft: 38m²
Kontor: 32,2m²
Bod: 5m²

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

BRA-e:

Garasje 1: 15,8m²
Garasje 2: 19m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Grunnet boligens utforming kan det forekomme areal avvik.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje 1:
Garasjen er oppført med ringmur av mur/steinkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Større oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Garasje 2:
Garasjen er oppført med ringmur av mur/steinkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Større oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

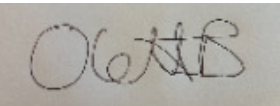
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

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

10/04/2025



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 21.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner.	
Dette punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng".	
Merknader: Det er påvist kalkutslag og pussavskalling på grunnmur i underetasje. Det må påregnes utbedring av drenering.	
Ingen1.2 Krypekjeller	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 11.3 Terrengforhold	
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.	
På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 32.1 Yttervegger	
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.	
Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning.	
Merknader: Det er påvist råte, ingen lufting bak kledning og mye malingsavskalling. Det må påregnes utbedring/utskiftning av kledning.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 33.1 Vinduer og ytterdører	
Det er påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
PWC to-lags isolerte takvinduer på loft. Noen vinduer er byttet, men har store avvik i innsetningsdetaljer og ikke ferdigstilt arbeid. Flere vinduer fra byggeår.	
©mstr.no	9/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist malingsavskalling, sprekk i glass og råte i mange vinduer. Flere vinduer har koblet glass.	
Flere vinduer i underetasje er plassert for nærme bakkenivå.	
Det må påregnes utskiftninger/utbedring av alle vinduer.	
4. Tak	
TG 24.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak	
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er påvist fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det ser utett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Takkanstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr med takoppløft.	
Takkanstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.	
Merknader: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.	
Det er ikke påvist råte i konstruksjonen, men med bakgrunn i alder og byggemetode kan det ikke utelukkes.	
TG2 vurderes på grunn av alder.	
TG 34.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)	
Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med skifterstein.	
Renner og nedløp i plast.	
Merknader: Taktekingen har passert sin forventet levetid og det er synlige utettheter på tak.	
Det er ikke påvist snøfangere.	
Det må påregnes utskiftning av ytterteking, lekter og undertak.	
TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.	
5. Loft	
TG 25.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Det er utført inspeksjon i kne loft.	
©mstr.no	10/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist fuktskjolder/lekkasje rundt gjennomføringer Det er påvist spor av svertesopp i undertak.	
TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er påvist skader i tettesjiktet.	
Betong balkong på ca 7m2	
Merknader: Det er påvist: - Sprekker i konstruksjonen - Ingen synlig tettsjikt - Rustet metallrekkverk med for lav rekkverkshøyde og for store åpninger. - Ikke tilstrekkelig oppkant mot dør - Kalk/- saltutslag i rom under balkong.	
Det må påregnes oppgradering/utbedring av balkong.	
TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.	
7. Våtrom	
7.1 Bad 1.etasje	
TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
bad med fliser deler av vegg, malte plater på resterende. inneholder: Innmurt badekar uten tilgang til sluk, vask, toalett og bidé.	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
TG 3 7.1.2 Overflate gulv	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Helfliset gulv	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Membranen er fra byggeår Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
ukjent slukløsning pga innmurt badekar. ukjent tettesjikt	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
7.2 Bad underetasje	
TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med vask, toalett og dusjhjørne	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
TG 3 7.2.2 Overflate gulv	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Helfliset gulv	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
plastsluk, ukjent tettesjikt	
Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken 1.etasje	
TG 3 8.1 Kjøkken 1.etasje	
Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate inneholder:	
Vask, platetopp, ventilator	
Merknader: For å kunne bruke kjøkkenet må det pusses opp/skiftes ut.	
TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.	
8.2 Kjøkken underetasje	
TG 2 8.2 Kjøkken underetasje	
Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate inneholder:	
Vask	
Merknader: Det er påvist svelling i benkeplate og store ujevnheter på skap og fronter	
TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.	
9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.	
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Vegger: malte vegger, tapet, trepanel og panelplater	
Tak: Trepanel og takess	
Merknader: Det er påvist skader i malt puss.	
TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.	
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate	
Det er påvist knirk i gulvene.	
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger	
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Parkett og fliser på gulv	
Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.	
Merknader: TG2 vurderes på grunn av alder og byggemetode.	
TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.	
Omkledningsrom i underetasje.	
Det ble gjennomført hulltaking bak sofa i underetasjen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
Målingen viste vektprosent på 21,6%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Merknader: Det er påvist forhøyede fuktverdier mot vegg under terreng. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak. Det tyder på kondens eller mangelfull drenering.	
10. VVS	
TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.	
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Vannforsyning: Kobberrør	
Avløpsrør: plast og støpejern	
Stoppekran i bod i underetasje.	
Merknader: Flere vannkraner er koblet av vannsystemet og derfor vanskelig å kontrollere vann og avløpssystem. Det er påvist lekkasje fra varmtvannsbereder og irr på kobberrør.	
Kobberrør og avløpsrør har passert sin forventede levetid.	
Totalvurdering er at det må påregnes full oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.	
TG3 vurderes på grunn av det må påregnes full oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.	
TG 2 10.2 Varmtvannsbereder	
Varmtvannsbereder er fra 1996	
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder under trapp i underetasje på 198L.	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er påvist lekkasje fra varmtvannsbereder.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB har overgått sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG3 vurderes på grunn av alder og lekkasje.

Ingen10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 310.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i byggeår

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljetank i bod i underetasje som må saneres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er ukjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

Eldre varmepumper i stue og underetasje.

Merknader: Varmepumpene er ikke funksjonstestet og tilstanden er ukjent. Det må påregnes utskiftning med bakgrunn i alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er ukjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

TG3 vurderes på grunn av alder og tilstand på varmepumper og mangel av dokumentasjon på oljetank.

TG 210.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon. Ikke påvist ventiler i vegg eller vindu. Kun åpningsvindu stort sett.

Merknader: Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler i flere rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

15/19

www.bmtf.no

54

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent alder

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i sikringsskap ved gang i 1.etasje.

Oppdragsgiver informerer om at anlegget ble oppgradert ved bygging av takkoppløft. Da ble inntaket flyttet. Ukjent i hvilke grad det ble oppgradert.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for takstmann.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

16/19

www.bmtf.no

55

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Brannslukningsapparat og brannvarsler er utdatert og må derfor utskiftes for å tilfredsstille krav.

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er vurdert på grunn av alder og observasjoner.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes på grunn av alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
8.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 vurderes på grunn av alder og byggemetode.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes på grunn av alder og lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler.

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes på grunn av alder, observasjoner og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes på grunn av påvist forhøyede fuktverdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes på grunn av det må påregnes oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes på grunn av alder og tilstand på varmepumper og mangel av dokumentasjon på oljetank.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

19/19

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trygve Harris	Geir Harris
Selger 3 navn	
Kristin Harris	
Gateadresse	
Roggesvei 38	
Poststed	Postnr
BØNES	5155
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bror Harris	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Initialer selger: TH, GH, KH

Document reference: 1503250126

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

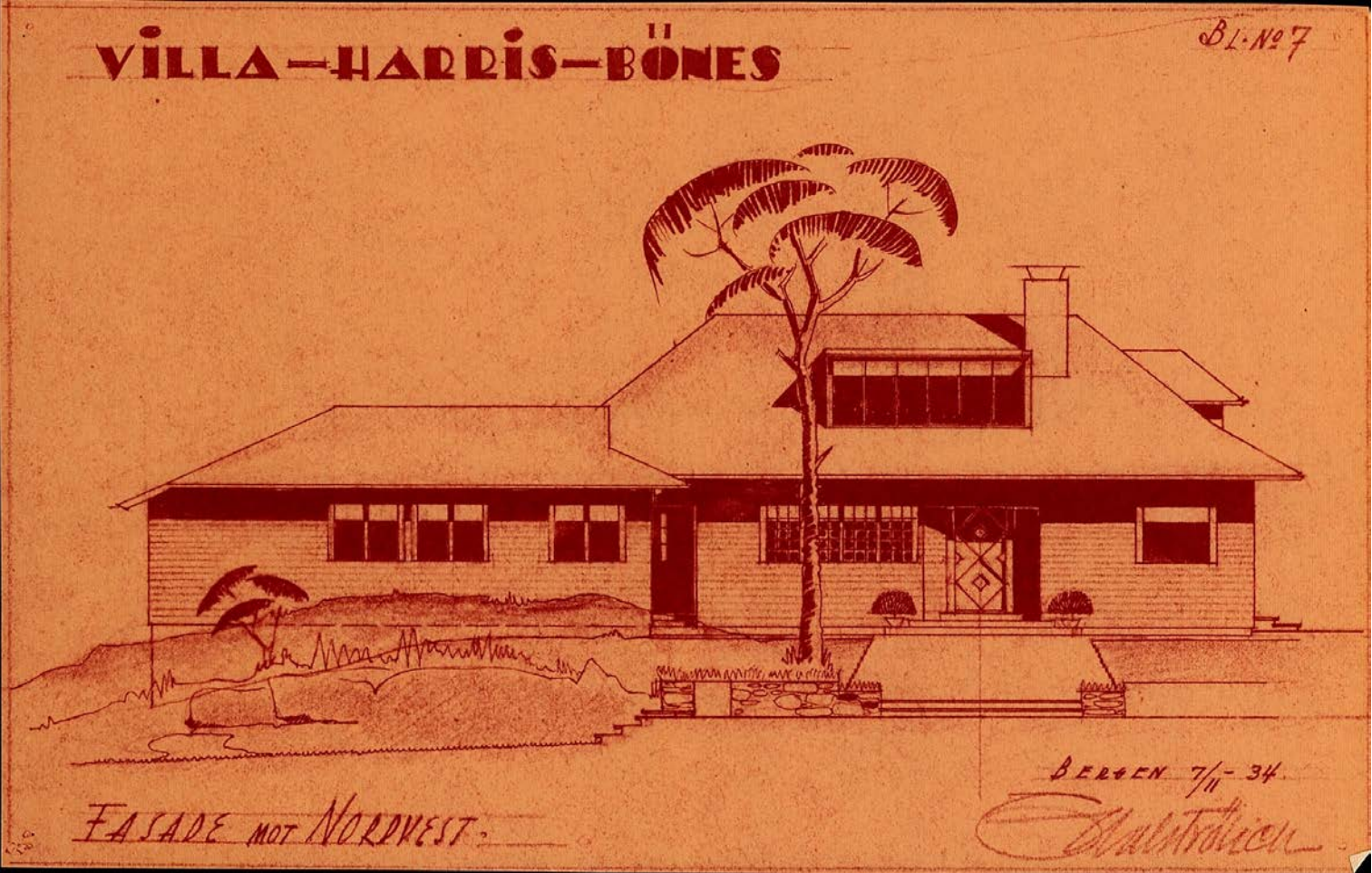
Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

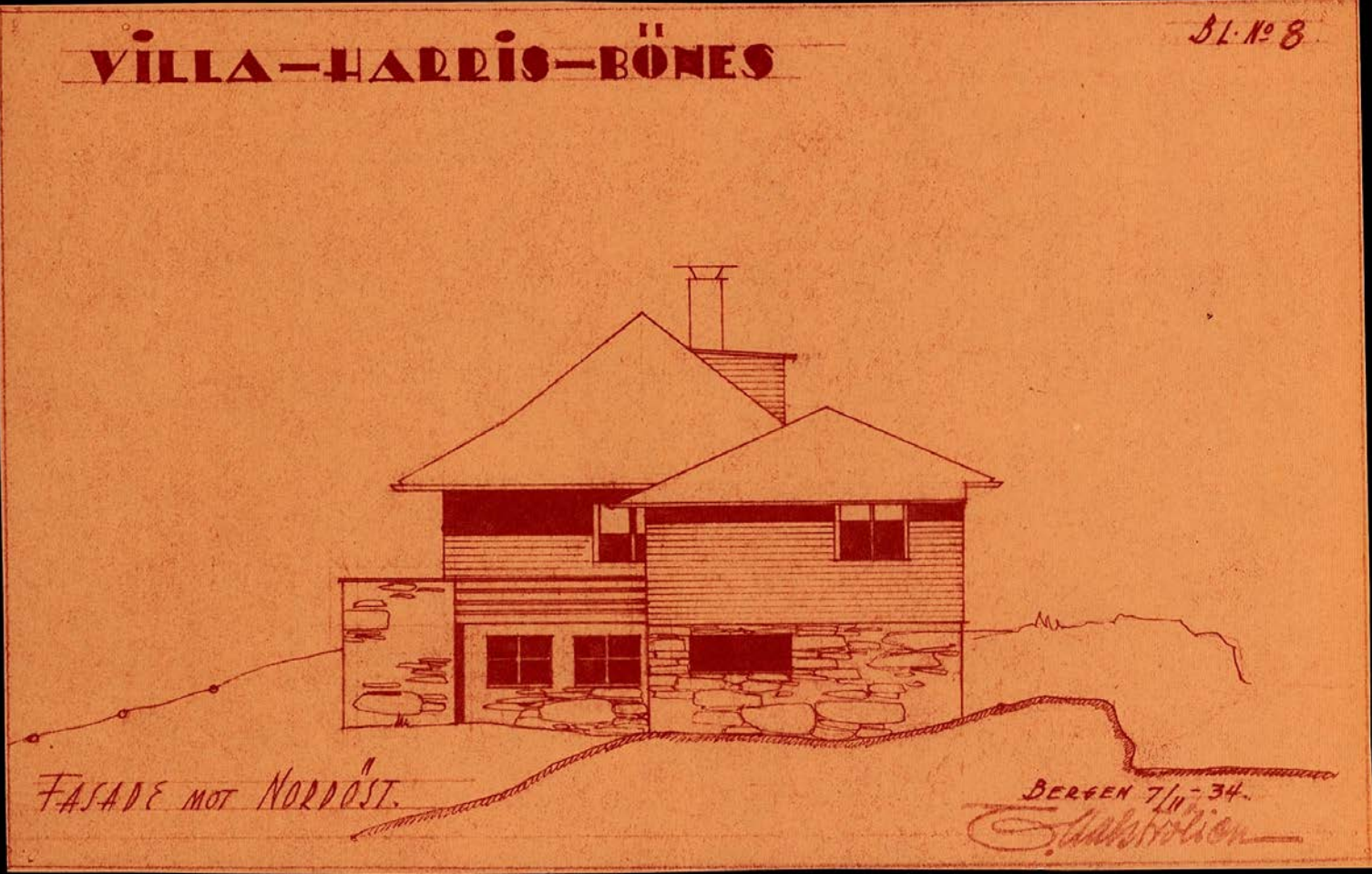
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

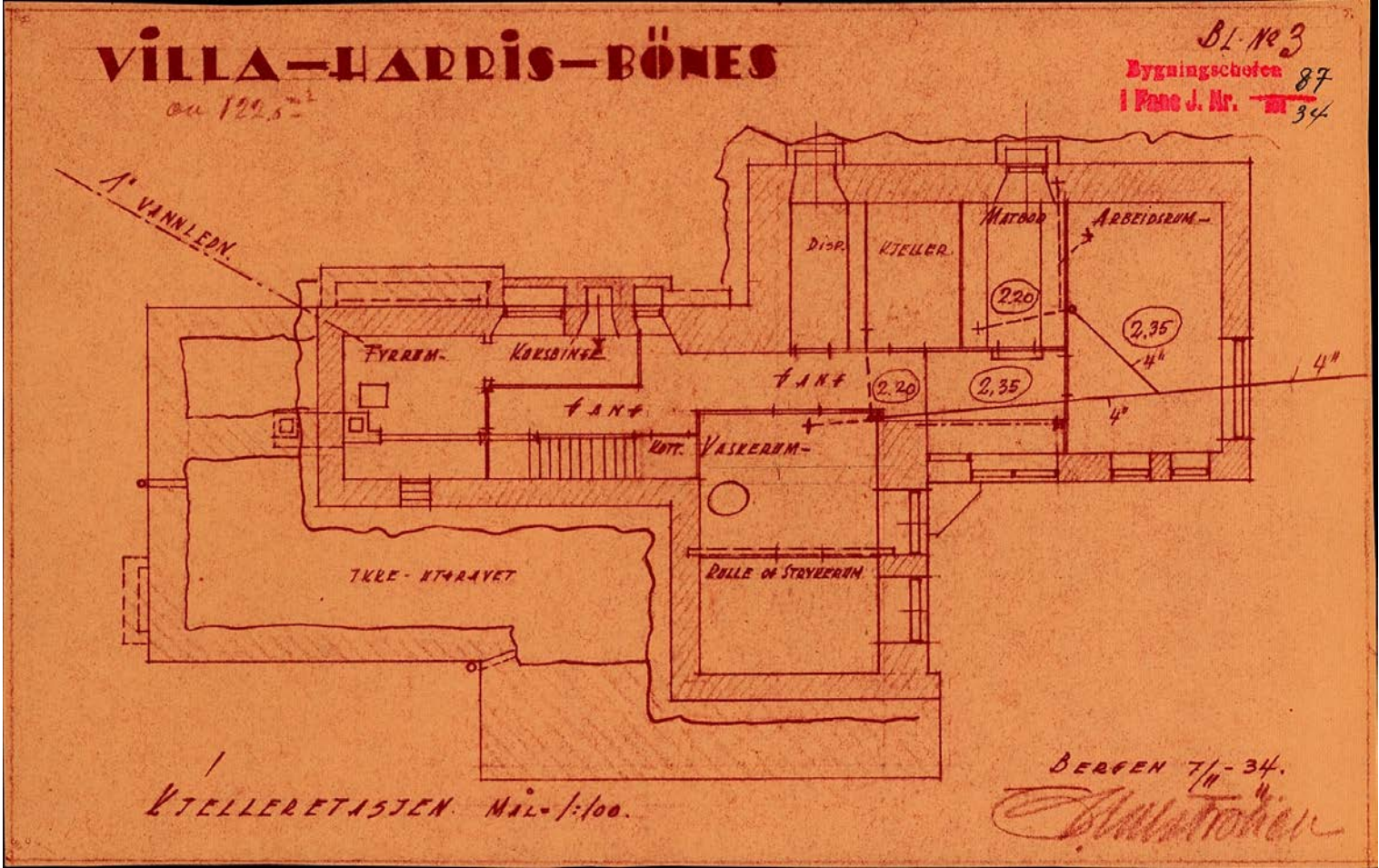
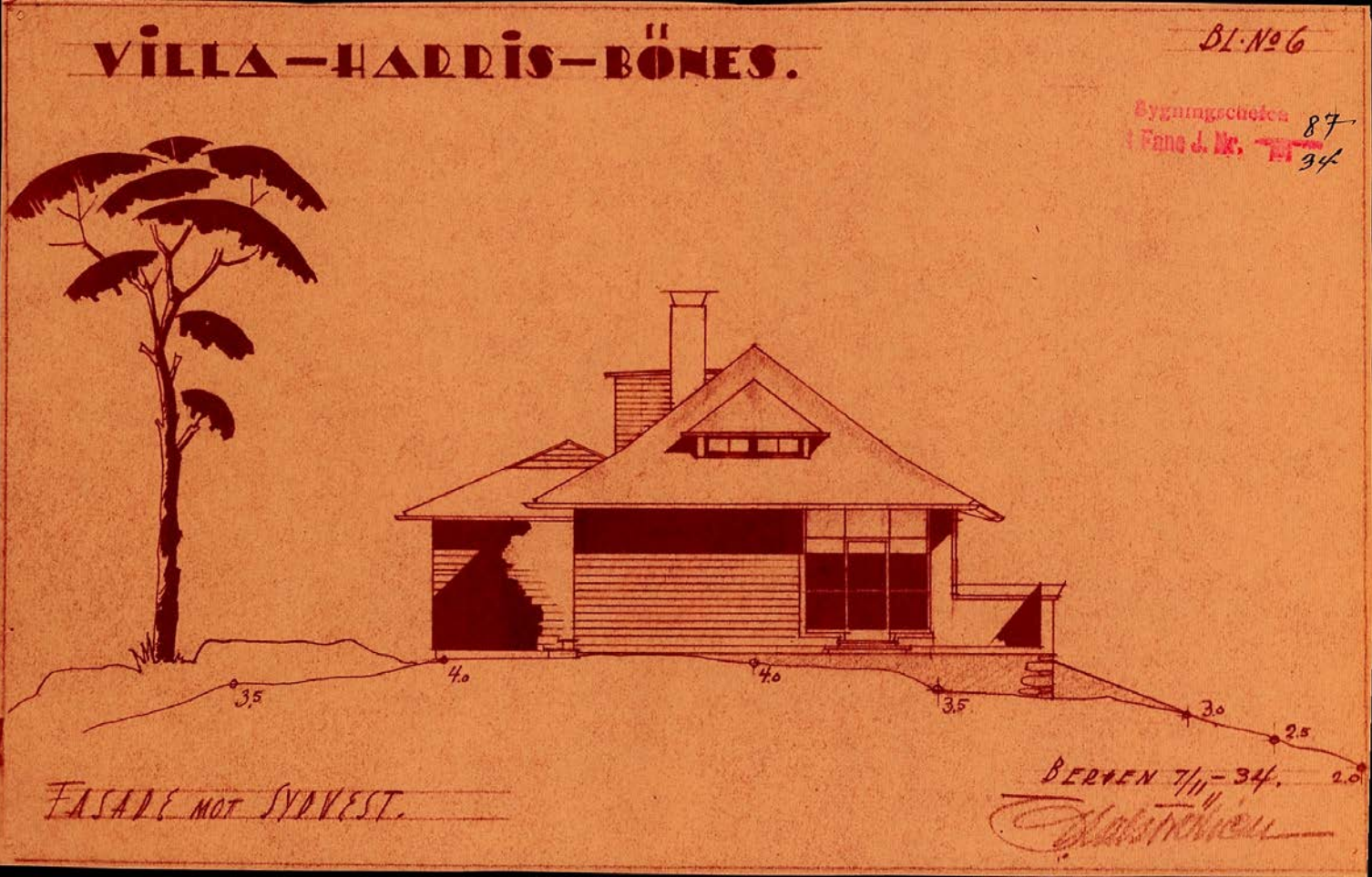
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

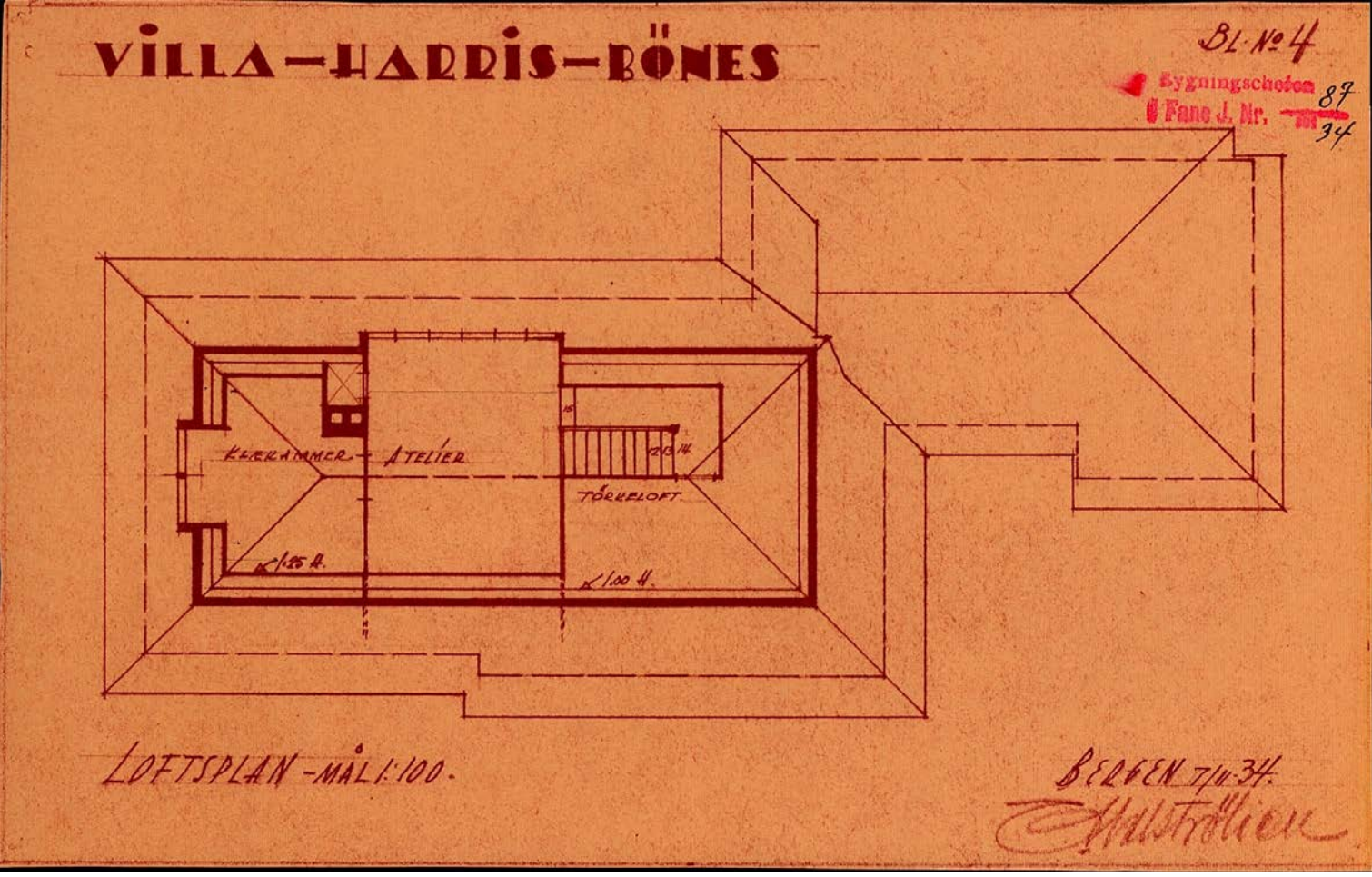
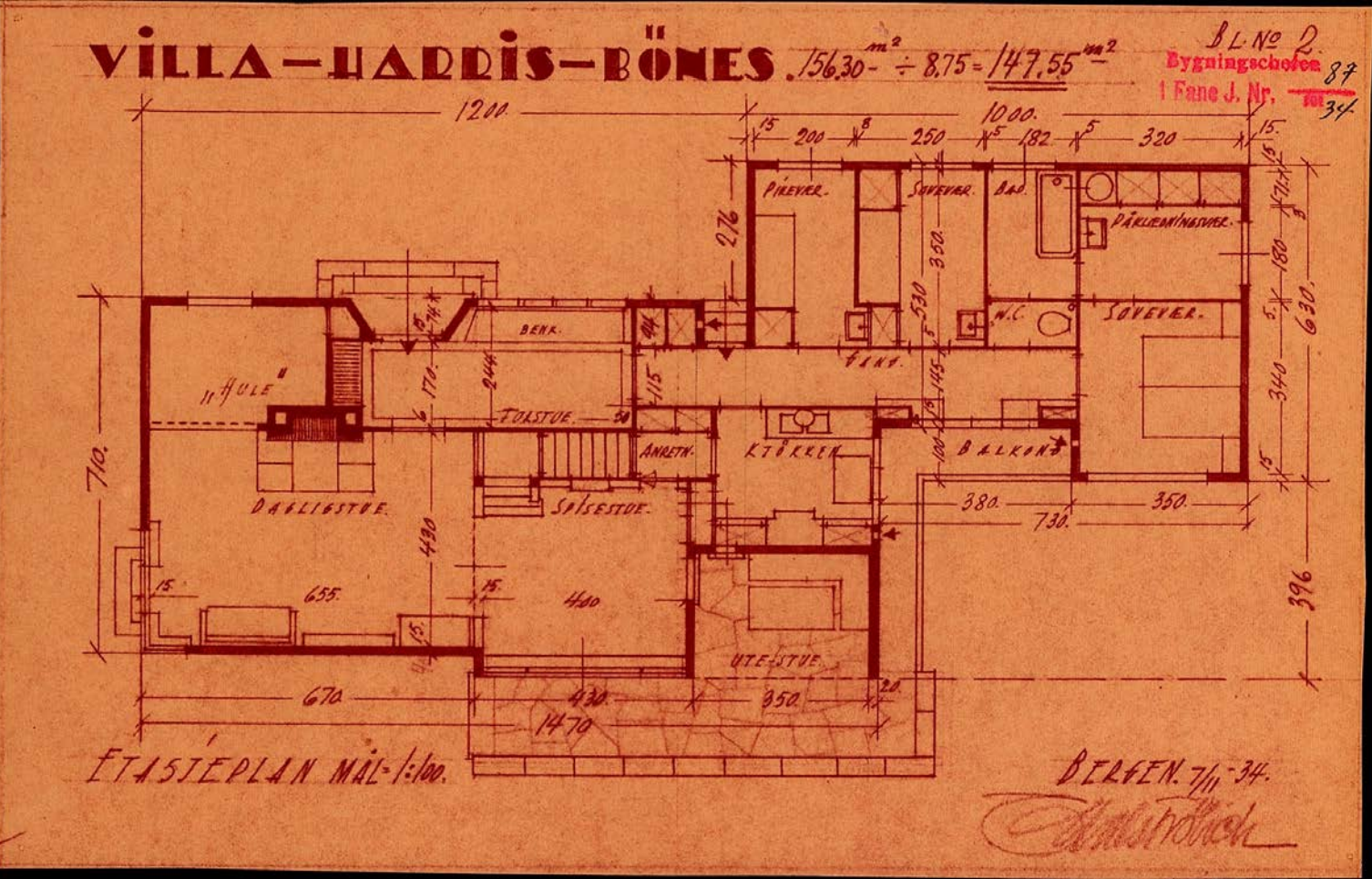
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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









Rogges vei 38 - Nabolaget Bønes - vurdert av 85 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



	Bønnesskiftet Linje 51	6 min 0.4 km
	Kristianborg Linje 2	7 min 4.8 km
	Bergen Flesland	13 min
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.7 km

Bønnes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 236 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	9 min 5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	9 min 5.2 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	7 min 4.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.6 km

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

 Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Age Group	Men (%)	Women (%)	Both (%)
Barn (0-12 år)	17.7%	13.8%	14.5%
Ungdom (13-18 år)	8.6%	6.4%	7.2%
Unge voksne (19-34 år)	14.7%	26.1%	21.2%
Voksne (35-64 år)	36.9%	37.6%	38.9%
Eldre (over 65 år)	22.1%	16.1%	18.3%

Område	Personer	Husholdninger
Bønes	1 594	645
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Bønes barnehage (1-5 år)	13 min	
46 barn		1 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år)	21 min	
65 barn		1.6 km
Gullstølsbotn barnehage (1-5 år)	21 min	
100 barn		1.7 km

Spar Bønes	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km	
Rema 1000 Bønes	24 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



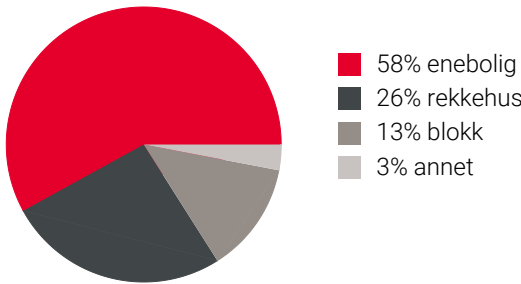
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

 Bønesstølen ballplass	12 min 
Ballspill	0.9 km
 Bønes skole	17 min 
Aktivitetshall, fotball	1.4 km
 Bergen Racketsenter	21 min 
 Aktiv365 Bønes	22 min 

Boligmasse



«Hyggelige folk, fin natur»

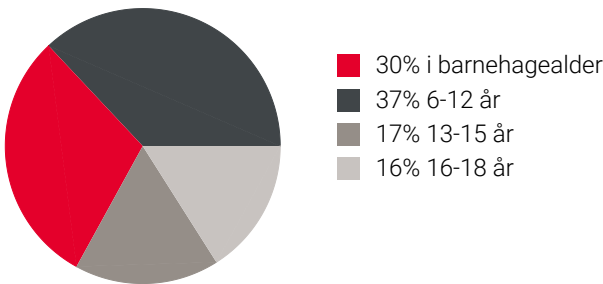
Sitat fra en lokalkjent

“

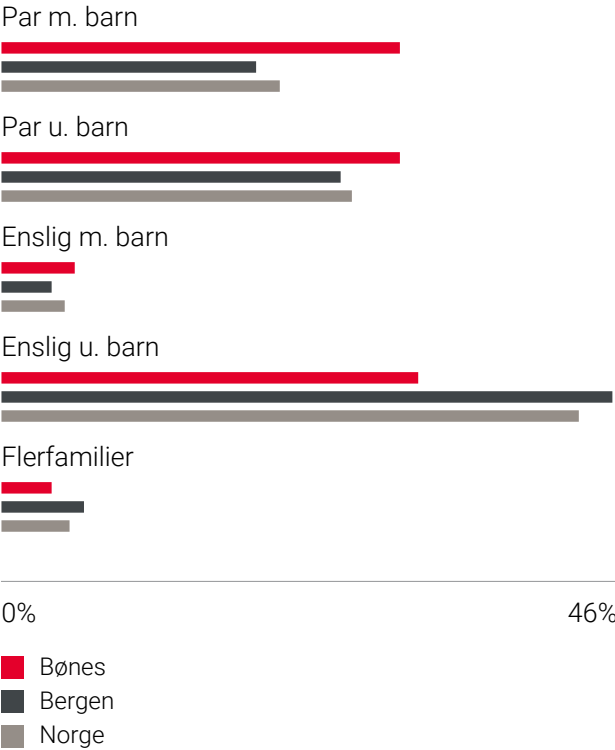
Varer/Tjenester

 Oasen	9 min 
 Apotek 1 Oasen	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

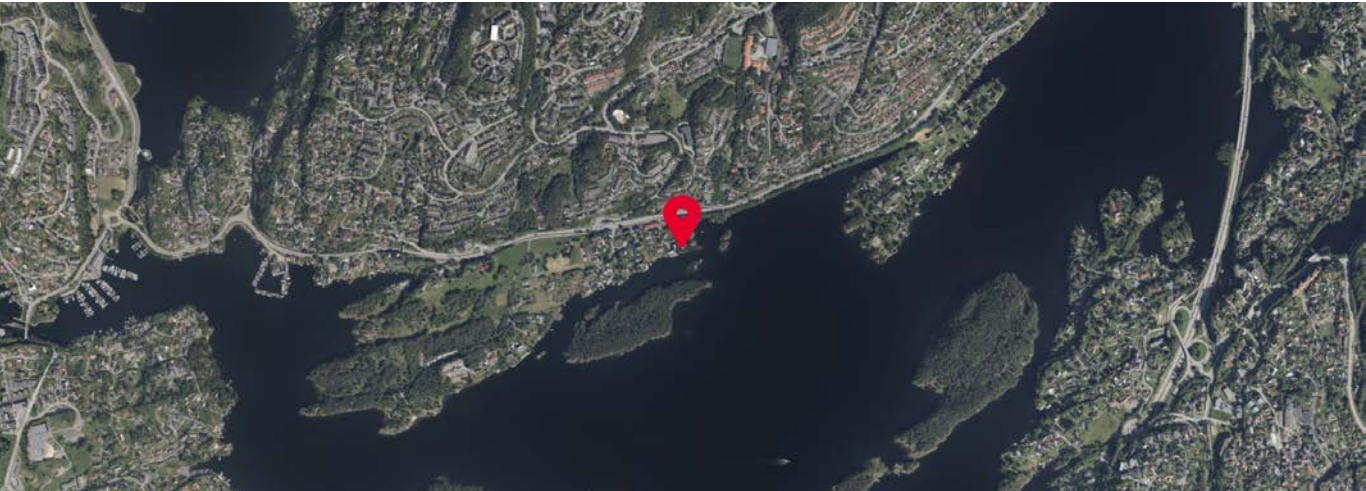


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/64/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Rogges Vei 38
5155 BØNES

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre