

ARKITEKTTEGNET DRØMMEVILLA PÅ TVEITERÅS

Ole Brinchs veg 10

Velkommen til
din nye bolig





Villa S - en arkitektonisk perle på Tveiterås, tegnet av arkitekt Todd Saunders. Det ultimate huset.

Emera eiendomsmegling v/Sjur Breistein har gleden av å presentere Ole Brinchs veg 10, en unik, arkitekttegnet villa.

Dette kan virkelig kalles en arkitektonisk perle! Todd Saunders er en internasjonalt anerkjent arkitekt, opprinnelig fra Canada, men i mange år bosatt i Bergen, som har vunnet utallige priser for sitt arbeid med å tegne og tilrettelegge for eiendommer både i inn- og utland. Dette huset på Tveiterås har han selv fått oppført, som sin private bolig, og man kan med rette kalle det "Arkitektens hjem".

Her er hver minste detalj gjennomtenkt, både på det visuelle og praktiske plan. De lange, rette linjene, de store, åpne flatene, kvalitetene fra aller øverste hylle, sammen med det nesten svevende uttrykket bygningskroppen har, representerer virkelig ark. Todd Saunders ånd.

Huset ligger fantastisk plassert, både med tanke å være usjenert, og å ha svært gode sol- og lysforhold. Booligområdet på Tveiterås er perfekt for barnefamilier. Med nærhet til dagligvarebutikker, gode aktivitetstilbud, barnehager og skoler, ligger alt til rette for en enkel hverdag der hele familien vil trives

Noen nøkkelpunkter::
Gjennomgående svært gode kvaliteter og slående design
Balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming
Parkering i carport med el-lader
Terrasseareal på hele 82m²
Dinesen heltregulv
Designerpeis fra Rais
Kvänum kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Gaggenau
God takhøyde - hele 2,75m i entré

Du bor i nærheten av "alt" du trenger i hverdagen; 4 min til dagligvarebutikk, 4 min til bussholdeplass, flotte tur- og friluftsområder like i nærheten. treningssenter og Padelbaner noen steinkast unna, trygg og god skolevei, og kort kjøretur til Bergen sentrum eller sørover mot Lagunen, Kokstad og Flesland. Velkommen!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 22 000 000,-

ANTALL SOVEROM

4 soverom

OMKOSTNING KJØPER

569 990,-

ETASJE

3 etasje

TOTALPRIS

22 569 990,-

BYGGEÅR

2015

BRA-I/BRA TOTAL

252/284 kvm

ENERGIKLASSE

B

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1494.7 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Meget godt opparbeidet,
stort sett flat tomt, med
gressplen, terrasser og
biloppstilling.

Din megler



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte.

Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, hytten eller næringseiendommen din. Meglerens erfaring, entusiasme og ambisjoner er helt avgjørende for resultatet. Riktig kommunikasjon til både deg, som selger, og mot potensielle kjøpere, skaper alltid det riktige resultatet.

Gjennom over 20 år som megler i Bergensområdet har jeg opparbeidet meg en helt unik kjennskap til alle typer eiendom, og ikke minst til markedet. Denne erfaringen viser seg gang på gang å være gull verdt, for å sikre solide resultater. Jeg setter alltid kunden først, er tilgjengelig stort sett døgnet rundt og legger min stolthet i å til en hver tid være involvert i alle ledd av prosessen. Du, som selger, skal være helt trygg på at dine interesser blir varetatt på best mulig måte!

Ta gjerne kontakt for en gratis og uforpliktende vurdering av din bolig!





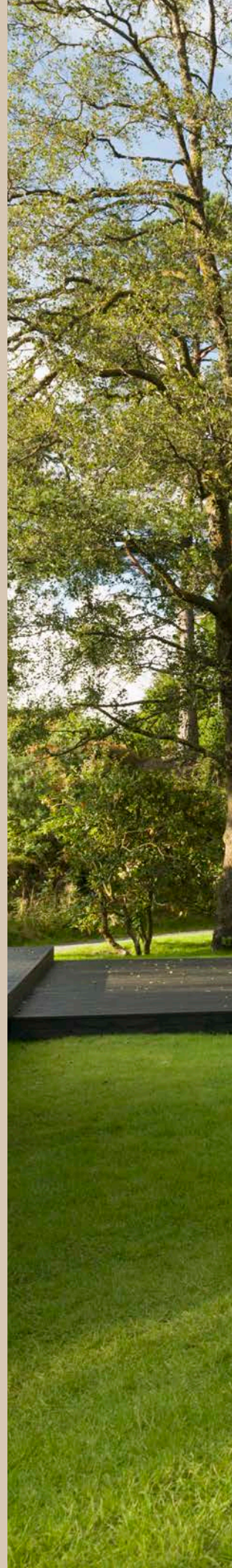


Emera eiendomsmegling
v/Sjur Breistein har gleden av å
presentere Ole Brinchs veg 10!

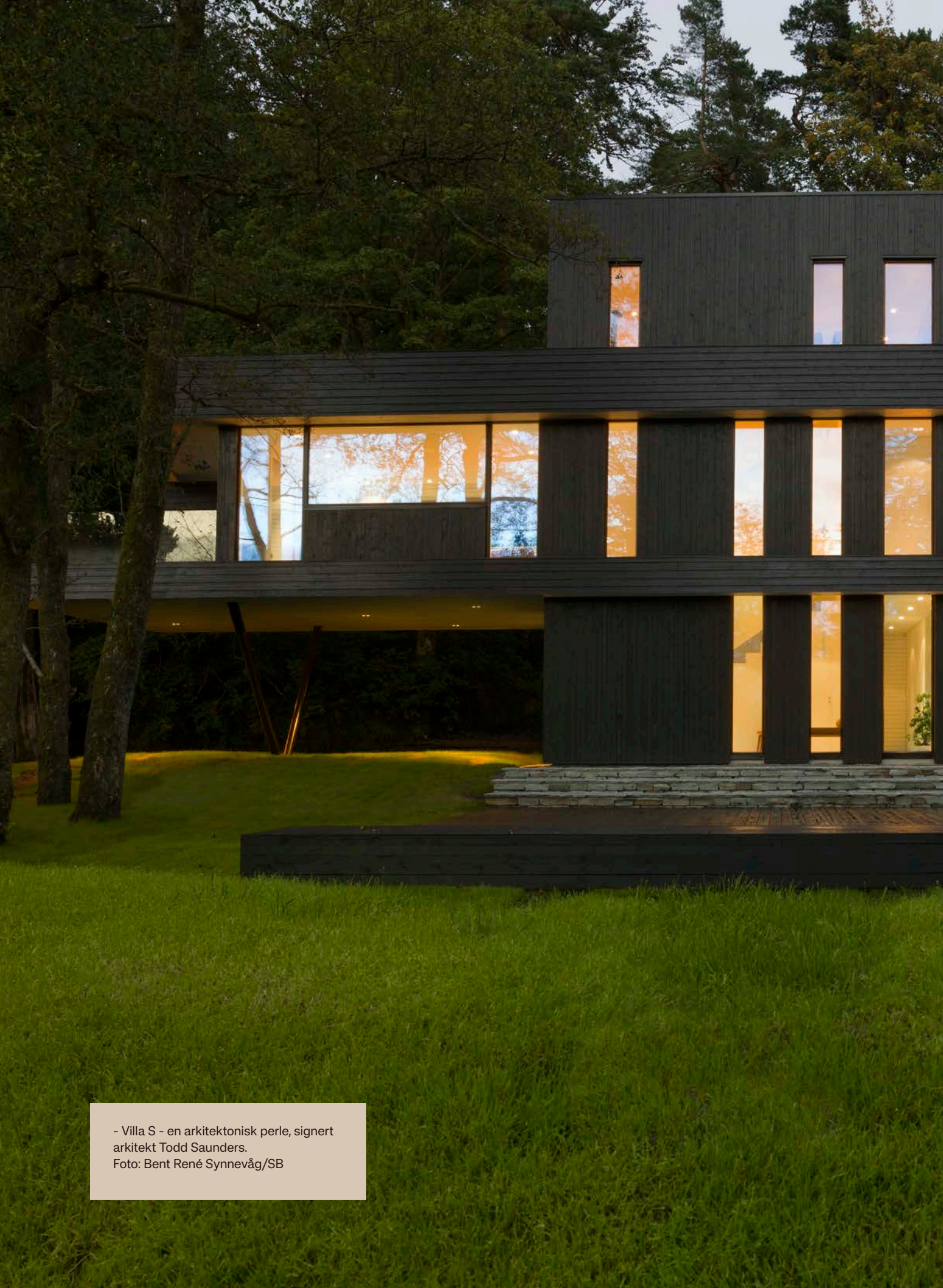




Spillet mellom stående og liggende kledning skaper en lekker kontrast. Huset formelig "svever" over bakken, noe som skaper tørre uterom, flotte lysforhold og en helt unik atmosfære.

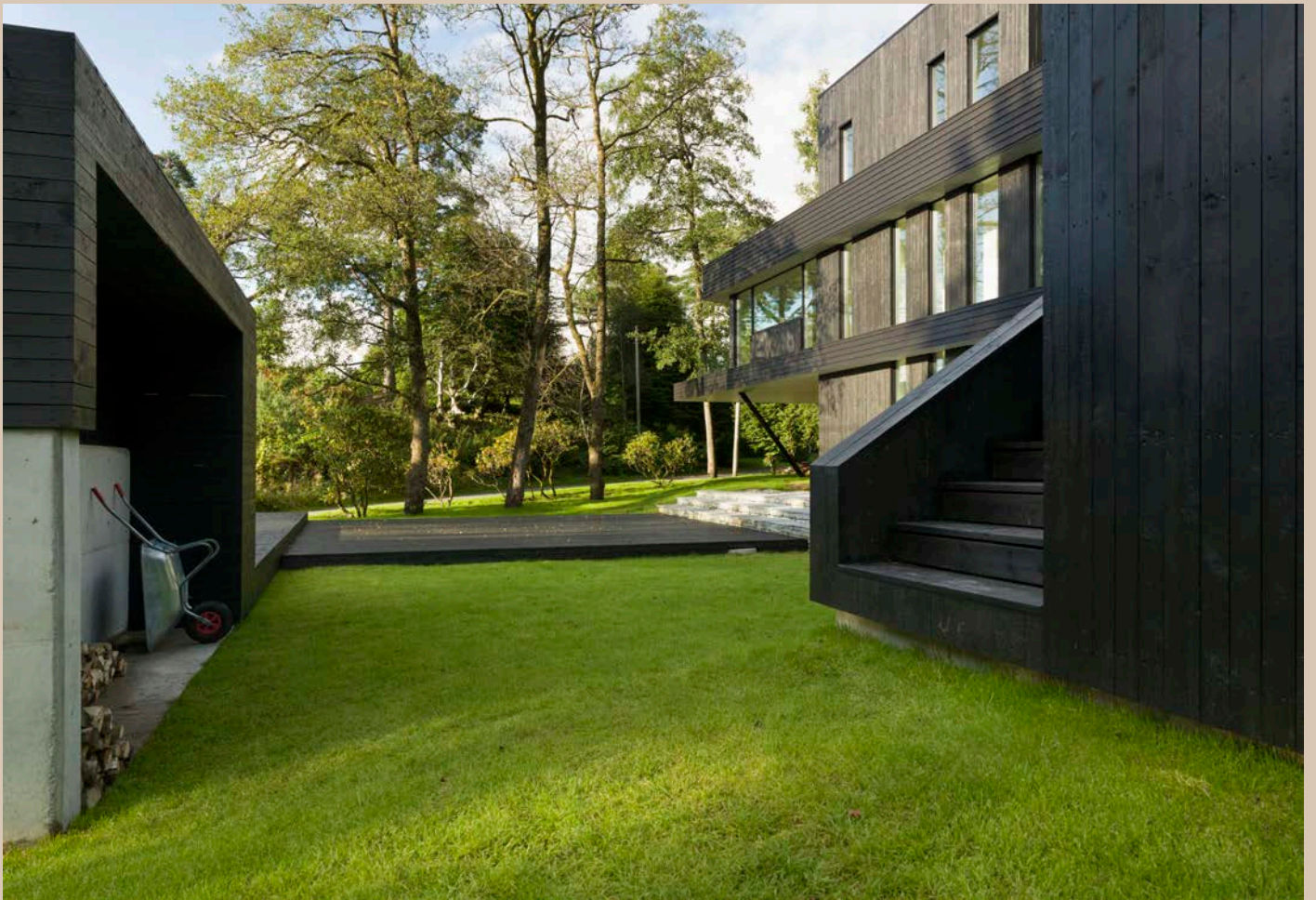






- Villa S - en arkitektonisk perle, signert
arkitekt Todd Saunders.
Foto: Bent René Synnevåg/SB









- En svært gjennomført bolig, med gjennomgående nydelige detaljer og design -











Kvånum kjøkkeninnredning, helstøpt corian benkeplate og hvitevarer fra Gaggenau. Et drømmekjøkken.





















Plassbygget designerpeis fra Rais





Fra stuen er det direkte adkomst til en av boligens herlige terrasser



LISTENING TO STONE
THE ART AND LIFE OF
ISAMI NOGUCHI









Boligen har tre soverom på hovedplan, dette er hovedsoverommet med en suite bad.







Biblioteket i 3. etasje



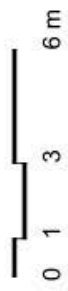
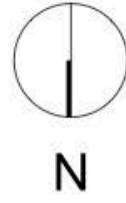
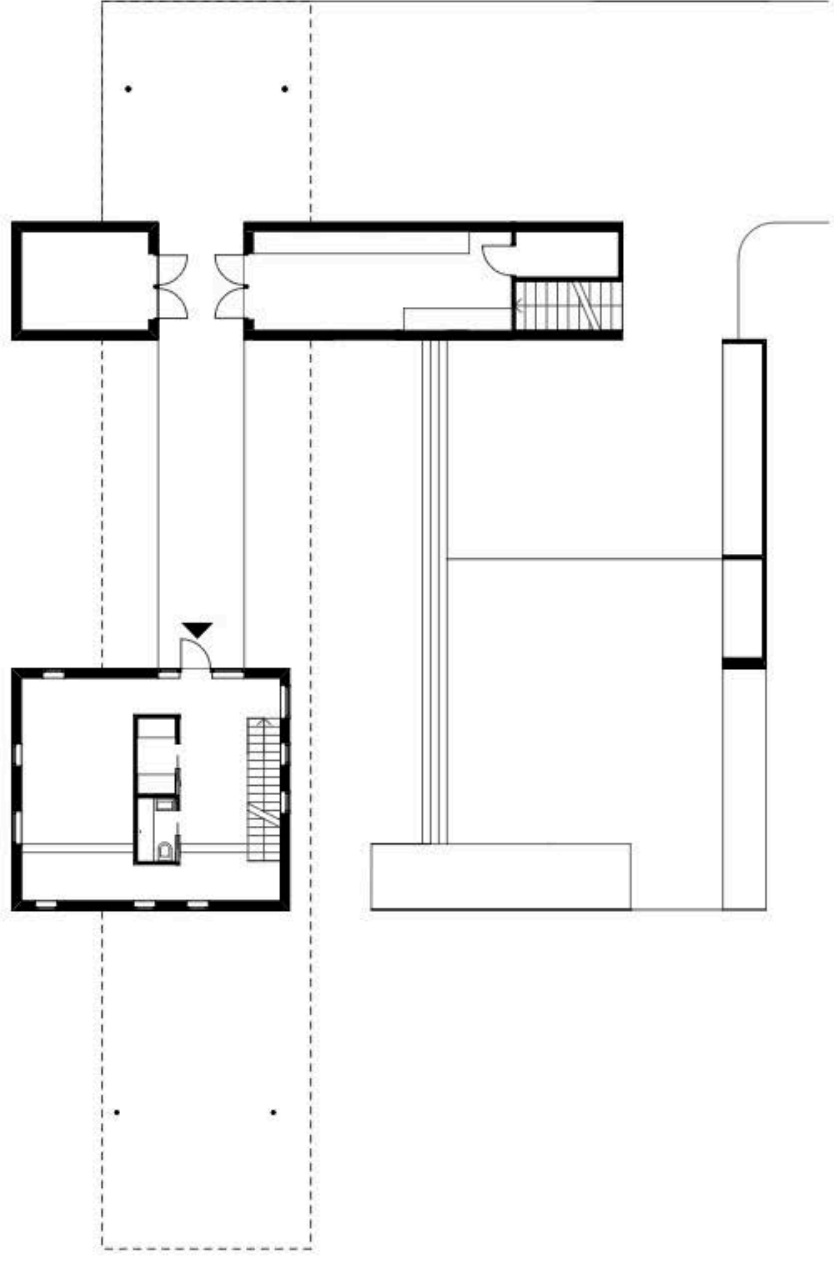




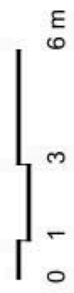
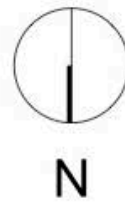
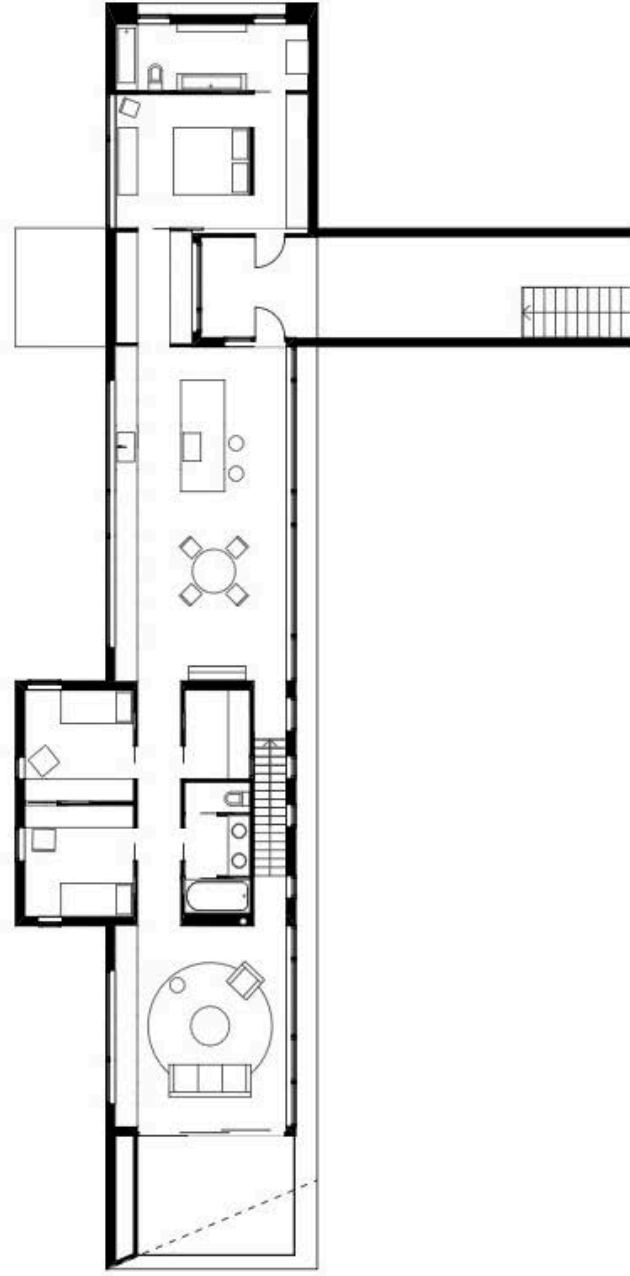
Plantegning



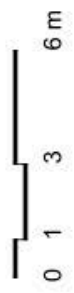
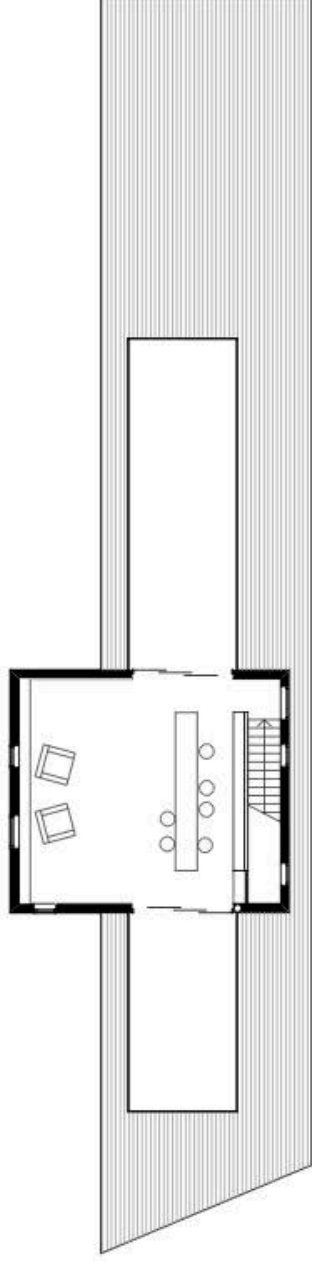
Plan Ground floor



Plan 1st floor



Plan 2nd floor



OLE BRINCHS VEG 10

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 22 000 000

Omkostning kjøper

22 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 550 000 (Dokumentavgift)
 545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
 545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

 551 090 (Omkostninger totalt (uten
 Boligkjøperforsikring))

569 990 (Omkostninger totalt (med
 Boligkjøperforsikring))

 22 551 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 22 569 990 (Totalpris inkl. omkostninger (med
 Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 22 569 990

Eiendomsskatt

Kr 22 014,- (2025)

Opgitt beløp på eiendomsskatt er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter

Kr 20 648 (2025)

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Opgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 3 946 196 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 12 065 994 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Ole Brinchs veg 10!

Et fantastisk hus, men en strålende plassering på Tveiterås - et av byens mest ettertraktede villaområder. Her har du kort vei til alt hverdagen har å by på - dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger kun en spasertur unna.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gangavstand fra boligen. Til Kiwi Paradis og Rema 1000 Paradis er det kun 4 og 10 minutters gange. Dersom du ønsker utvidet servicetilbud finner du Nesttun senter 5 minutter kjøretur unna, eller Lagunen storsenter og Bergen sentrum omtrent en 15 minutters kjøretur fra boligen i hver sin retning. Her finnes et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek og gode aktivitetstilbud for hele familien.

Kollektivtilbudet i området er svært bra med nærmeste bussholdeplass bare 4 minutters gange fra boligen. Herfra går det 5 ulike linjer som enkelt tar deg til blant annet Bergen terminal, Storavatnet terminal og Nesttun terminal. Også Bybanestoppet Paradis ligger en liten gåtur fra boligen og tar deg i retning Bergen sentrum eller Flesland.

Her ligger alt til rette for enkle hverdager med flere barnehager og skoler innen gangavstand. Paradis barnehage er 15 minutters gåtur fra boligen. Videre ligger både Sandalsbotn og Hop Oppvekststun barnehage innen 20 minutters gange. Når skolesekken tas på for aller første gang, blir barna tatt godt i mot ved Paradis skole, Rudolf Steinerskolen eller Kringlebotn skole. Hop Ungdomsskole nås på 10 minutter. Videregående skolene Slåtthaug og Langhaugen ligger omtrent en 10 minutters kjøretur unna.

Området byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Like i nærheten av boligen finner du Myrvatnet og Nesttunvatnet med et rikt dyreliv og

fiskemuligheter. Ved Gamlehaugen, hvor Kongens residens ligger, er det en flott naturpark, med flere flotte bademuligheter. Søndagsturen er perfekt å ta opp ett av de 7 byfjellene, med startpunkt en liten kjøretur unna.

Dersom familien er glad i idrett, ligger Pro Padel Paradis kun 4 minutters gange fra boligen. I samme bygg finner du også treningssenteret Sporty. For ballsport ligger Tveiterås ballbane og Hop kunstgress innen 7 og 13 minutters gange. Det er også kort vei til Fana Tennis sitt flotte anlegg på Brennhaugen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

14 min gange til Paradis barnehage (0-5 år)

14 min gange til Sandalsbotn barnehage (1-5 år)

17 min gange til Hop Oppvekststun barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

14 min gange til Paradis skole (1-7 kl.)

21 min gange til Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)

24 min gange til Kringlebotn skole (1-7 kl.)

17 min gange til Hop skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

10 min kjøring til Slåtthaug videregående skole

9 min kjøring til Langhaugen videregående skole

Parkering

Det er parkering i carport og på biloppstillingsplasser. Det er montert elbil-lader.

Adkomst

Fra sentrum, kjør Fjøsangerveien og ta av ved Krambua, mot Paradis. Kjør inn til høyre ved Gamle Fana Brannstasjon, videre mot Tveiterås. Ta inn til Tveiterås, hold til venstre i Tveiteråsvegen, og følg veien videre innover, forbi det store kontorbygget, og ta inn til venstre i Ole Brinchs veg.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1494.7 m²

Eiet tomt som er pent opparbeidet med plen, grus, terrasser, beplantning, prydbusker, naturtomt m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 03.06.2015. Ferdigattest utstedes av bygnings-myndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.06.2015.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

1. etasje (BRA-i 48m²): Entré, bad, tv-stue/soverom, bod
2. Etasje(BRA-i 156m²): Kjøkken/stue, 2 bad, 3 soverom, vaskerom, trapperom, gang og stue.
3. Etasje (BRA-i 48m²): Bibliotek/stue med utgang til takterrasse

Teknisk bod: BRA-e 9,7m². Boder med utvendig adkomst med BRA-e på hhv. 16,5m² og 5,7m²

Areal

BRA - i: 252 m² / BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 284 m² / TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad, tv-stue/soverom og bod

BRA-e: 10 m² / Teknisk rom

22 m² / 2 boder m/ utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 156 m² Kjøkken, stue, 2 bad, 3 soverom, gang,

vaskerom og trapperom

3. etasje

BRA-i: 48 m² Bibliotek/Stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje 43 m² og 3. etasje 39 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, f eks eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av f eks skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter NS 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at krav i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at areal er godkjent av bygningsmyndighetene. I hovedsak er det bruk av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Det var ikke forsvarlig tilkomst til alle terrassearealene

grunnet manglende rekkverk i kombinasjon med is på overflater.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integreerte hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Nybygg 2014 / TK rør / HSR Bygg AS / Bergen EI team

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/ beslag?

- Div. vedlikeholdsarbeid v/entreprenør.

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

- Nybygg 2014. Bergen elektro team.

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

- Ifm salg 2026

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur og fundamenter/støtter i betong- og stålkonstruksjoner. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampspærre. Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er

oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon).

Utvendig er veggene kledd med liggende og stående panel. Vinduer med innvendig tre, utvendig metallprofil, for værbestandighet.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Takkonstruksjon: Flat takkonstruksjon. Takteking med takbelegg eller lignende.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig veggkonstruksjon da det er kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning.
- Innvendige overflater på grunn av at det er noe riss i overflater på vegg ved trappeløp til 3.etasje. Noe slitasje på overflater ved peisinnset i 2.etasje.
- Innvendige trapper da åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, manglende sikkerhetsglass tilknyttet trapper og et par trinn fremstår med noe svakheter ved gange på disse.
- Andre innvendige forhold da det er påvist større skjevhet i gulv i 3.etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje på grunn av alder på membranløsningen.
- Overflater gulv på bad i 2. etasje grunnet mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, uegnede materialer utenfor dusjsone og fuktmerker på overflater.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etasje på grunn av alder på membranløsningen.
- Sanitærutsyr og innredning på bad i 2. etasje på grunn av at vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drensåpning/spalte nederst.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom på grunn av alder på membranløsningen.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etasje på grunn av alder på membranløsningen og at sluken har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Ikke mulig å fjerne vannlås.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i 2. etasje da vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drensåpning/spalte nederst.
- Kjøkken da det ikke er montert komfyrvakt.

- Terrengforhold på tomten grunnet stedvis begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger da det mangler rekkverk på begge takterrassene, og det er noe delaminering mellom glass på rekkverk.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Taktekkingen er i all hovedsak skjult.
- Nedløp og beslag da nedløp i all hovedsak er skjult.
- Takkonstruksjon/loft da hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Etasjeskille/gulv mot grunn er iht. gjeldende forskrift ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i 2.etasje da hulltaking ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygging.

Øvrig informasjon

Adresse

Ole Brinchs veg 10, 5232 PARADIS
Gnr. 9, bnr. 299, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Todd Saunders

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra takstmann som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad i 2. etasje
- Vannbåren oppvarming (væske-til-vann varmepumpe)
- Plassbygget designpeis med innsats fra Rais
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen befinner seg i ytre fortettingssone.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø, Tveiterås, dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø, Historiske veifar, dekningsgrad 13,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser/rettigheter

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

Tinglyst 28.01.2013 - Doknr: 79419 - Urådighet og bestemmelse om bebyggelse
 Rettighetshaver: As Tveiterås Gård Org.nr: 930 426 164
 1. Dette skjøtet omfatter areal i samsvar med kjøpekontrakt tinglyst 29.03.2012 med dagboknummer 257473. Pengeheftelsen skal slettes fra grunnboken.
 2. Uten samtykke fra selger kan ikke eiendommen eles eller brukes som annet enn boligeiendom. Den kan således kun bygges med én villa samt garasje, i samsvar med villaklausulen som gjelder for området.

Tinglyst 26.11.2014 - Doknr: 1036174 / 1036196 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr: 9 Bnr: 31, 1, 301 og 304.
 Det gis med dette veirett for gnr. 9 bnr. 299 (fradelt parsell av gnr 9 bnr 1). Veiretten gir rett til adkomst til bolig på eiendommen over opparbeidet eksisterende privat vei tilhørende gnr 9 bnr 31. Veiretten medfører solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av veien med forholdsvis part på alle rettighetshavere.

Tinglyst 26.11.2014 - Dokumentnr: 1036209 - Bestemmelse om kloakkledn
 Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr: 9 Bnr: 17, 18, 31, 44 og 65
 Undertegnede eier av Gnr/Bnr: 9/65, 9/31, 9/17, 9/18, 9/44 gir herved hjemmelshaver til den fradelte eiendommen fra Gnr. 9, Bnr 1, med Gnr. 9, Bnr 299 som grenser til Ole Brinchs vei rett til å knytte seg til vår felles private avløpsledning. Undertegnede hjemmelshaver erklærer herved at de tilknyttede eiendommer skal være solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den felles ledningen som eiendommene er tilknyttet, etter at separat avtale som betaling er utarbeidet og signert av

alle parter. NB! Jeg vil bemerke følgende -> Dersom det oppstår skader på avløpsledning eller vei som følge av tilkoblings/bygnings arbeidet er tiltakshaver økonomisk ansvarlig for opprettelse av disse. Jeg vil ikke bli belastet økonomisk på noen måte.

Tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Selger opplyser om at det allikevel blir brøytet av kommunen.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Diverse

Kjøper er gjort kjent med følgende, som vil legges til grunn for avtaleinngåelse, og som vil bli tinglyst på eiendommens skjøte, med mindre annet er spesifikt avtalt:

1. «Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 299 i Bergen kommune, Ole Brinchs veg 10, forplikter seg til å ikke under noen omstendighet gjøre endringer i eiendommens visuelle uttrykk, fasade (arkitektur) el. lignende, med mindre det er gitt samtykke fra ark. Todd Saunders. Etter ark. Todd Saunders bortgang, vil evt. forespørsel om endring av eiendommens visuelle uttrykk / fasade måtte godkjennes av den ark. Todd Saunders

før sin bortgang utnevner til dette. Dette kan være fysisk person og/eller juridisk enhet. Reparasjoner/utbedringer av eiendommens bygningsmasse av nødvendig art, også å regnes som nødvendig vedlikeholdsarbeid, er unntatt ovennevnte.

2. Innvendige løsninger/planløsning skal i sin største grad søkes å bevares av den til enhver tid eier av eiendommen, dog vil det være naturlig å oppgradere/endre skjønnsmessig interiør i fremtiden.

3. Eiendommen skal tinglyses med navn «Villa S». Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 299 i Bergen kommune forplikter seg å videreføre dette navn ved evt. fremtidige eierskifter, all den tid eiendommen fremstår slik den står per overdragelsestidspunktet fra Todd Saunders til første, nye eier.

Kjøper samtykker til ovennevnte ved inngivelse av bud på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 25 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 418 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 7 500,00

Markedspakke inkl. Emera digital, tillegg avtales direkte/kostpris kr 21 990,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visning-/overtagelse pr. stk/etter avtale kr 2 900,00

Söderberg & Partners Boligselgerforsikring,
0,641%/max. 70 000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 474 890,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no / Tlf: 917 91 111

Ansvarlig megler

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no / Tlf: 917 91 111

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Söderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OLE BRINCHS VEG 10

VEDLEGG



Tilstandsrapport



Enebolig



Ole Brinchs veg 10, 5232 PARADIS



BERGEN kommune

gnr. 9, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-2996

Eiendomsverdi ref nr: YP2331

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.

Flere terrasser.

Bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

STANDARD

Boligen har en moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK10), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 28.09.2012, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tveiterås med konsentrert småhusbebyggelse. Området har hovedsakelig boliger med hager og lokale veier med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til nærservicetilbud ved Paradiskrysset, herunder dagligvare, mindre butikker, treningssenter og enkelte tjenesteytende virksomheter. Nesttun sentrum ligger innen kort kjøretid, og området har hyppige kollektivforbindelser via Bybanen fra Hop holdeplass (gangavstand).

Området har tilgang til gang- og sykkelforbindelser mot Bergen sentrum og Fana langs tidligere jernbanelinje. Det finnes etablerte tur- og friluftsområder i nærliggende terreng, herunder Bøkeskogen og Rambjørå. Området har bade- og rekreasjonsmuligheter ved Gamlehaugen.

Det er flere skole- og barnehagetilbud i nærliggende områder, herunder barneskole, ungdomsskole og videregående skole innen rimelig avstand. Idrettsanlegg finnes blant annet ved Paradis, Slåtthaug og Nesttun.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, grus, terrasser, beplantning, prydbusker, naturtomt m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i carport.
Biloppstillingsplasser.
Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell.
Ringmur og fundament/støtter i betong- og stålkonstruksjoner.
Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampspærre.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende og stående panel.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med takbelegg eller lignende.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (22,2 m²)

Betonggulv/heltregulv fra Dinesen, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Bad (2,4 m²)

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (3,4 m²)

Betonggulv/parkett på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Garderobeinnredning.
Sikringsskap.

TV-stue (18,1 m²)
Betonggulv/parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

2. etasje:

Trapperom (5,4 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Kjøkken (48,8 m²)
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (19,2 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Garderobeskap.

Bad (10,0 m²)
Parkett på gulv, keramiske fliser på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (7,2 m²)
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Vaskerom (4,4 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og malt panel i himling. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (10,0 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Soverom (9,9 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Bad (6,5 m²)
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (29,5 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter. Utgang til terrasse.
Peis.

3. etasje:

Bibliotek (48,0 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Utgang til to takterrasser.
Klargjort for montering av ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Vannbåren oppvarming (væske-til-vann varmpumpe).
Balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås.

OPPVARMING
Plassbygget designpeis med innsats fra Rais.
Vannbåren gulvvarme (el. varmekabler på bad i 2. etasje).
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

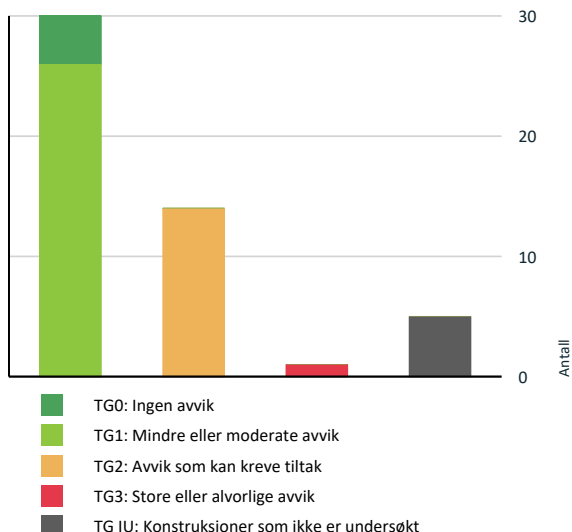
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- WC i 1. etasje er utvidet i forhold til plantegninger. Det er etablert dusj i rommet (bad i dag).
- Innvendig bod er utvidet (vist som garderobe).
- Hovedbad i 2. etasje er utvidet inn mot rom som tidligere er vist som walk-in-closet.

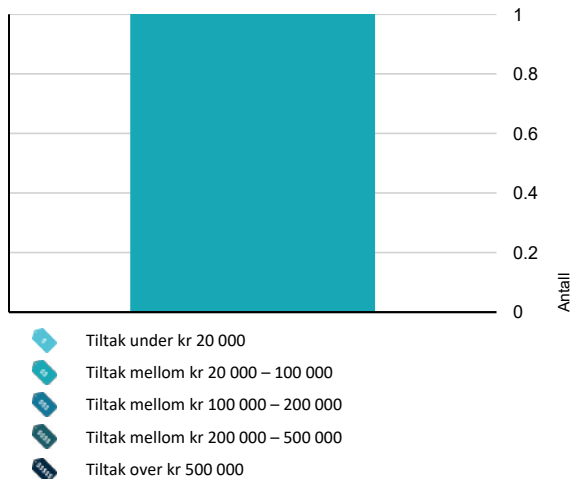
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Det mangler rekkverk på begge takterrassene.
 - Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
- Utendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Kort/manglende avstand mellom terrassebord og balkongdører. Løsningen medfører risiko for fuktinntrenging.

! Innvendig > Overflater - andre avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe riss i overflater på vegg ved trappeløp til 3. etasje.
- Noe slitasje på overflater ved peisinsats i 2. etasje.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Manglende sikkerhetsglass tilknyttet trapper.
- Et par trinn fremstår med noe svakheter ved gange på disse.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Større skjevhet i gulv i 3. etasje. Eier opplyser at dette sannsynligvis etter all sannsynlighet skyldes skjevheter på selve parketgulvet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stevdis begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (48,8 m²) > Teknisk utstyr [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Uegnete materialer utenfor dusjsone.
- Fuktmerker på overflater.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler dreinsåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluken har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Det var ikke mulig å fjerne vannlås.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler dreinsåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takfolie.

Taktekkingen er i alle hovedsak skjult.

Vedlikehold:

Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takbelegg: ca. 20–30 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig nedløp av ukjent type.

Nedløp er i all hovedsak skjult.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende og stående panel.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng/terrasse og kledning, alternativt kan en benytte drenerende masser som minimerer vannsprut fra terreng som kan skade kledning. Gitterrist foran dør kan vurderes på terrasser. Det bør likevel være tilstrekkelig avstand mellom drenerende masser og kledning. Ved skade på kledning bør denne skiftes ut.



TOU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmen fra H-vinduet Magnor. Utvendig beslått med alu. profiler.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TO2 Dører

Beskrivelse

1. etasje:

Ytterdør/sidefelt i malte trekarmen med 2-lags isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

2. etasje:

Sidehengslet balkongdør og skyvedør i malte trekarmen med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

3. etasje:

Sidehengslet balkongdør og skyvedør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kort/manglende avstand mellom terrassebord og balkongdører. Løsningen medfører risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres annen løsning i tilknytning til balkongdører. Det kan eksempelvis monteres rist eller lignende foran dørene for å minimere fuktpåkjenning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hage:

Terrasse på ca. 55 m² i hagen.

Terrassebord.

2. etasje:

Terrasse over to nivåer med utgang fra kjøkken. Overbygget del på 9,0 m². Øvrig del av terrasse er ca. 20 m².

Terrasse på 13,8 m² med utgang fra peisestue.

Terrassebord og glassrekkverk.

3. etasje:

Takterrasser på 14,0 m² (mot nord) og takterrasse på ca. 25 m² mot sør. Utgang fra bibliotek.

Terrassebord.

Underliggende tekking er skjult og derfor ikke videre vurdert i denne rapporten (ukjent tilstand/restlevetid).

Eier opplyser at han har tegnet løsning for sikring på takterrasser.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggeforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler rekkverk på begge takterrassene.
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må etableres rekkverk for å tilfredsstille sikkerhetskrav ved byggemeldingstidspunktet. Kostnad avhenger av type. Det må innhentes tilbud fra leverandør for eksakt prisestimat. Estimat omfatter ikke utskifting av glass med delaminering (grunnet gitt TG2 for dette punktet).
- Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Overflater - andre avvik

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe riss i overflater på vegg ved trappeløp til 3. etasje.
- Noe slitasje på overflater ved peisinsats i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør utbedres lokalt. Forholdet vurderes ikke for å ha sammenheng med skjevhet i gulv i etasjen (se eget punkt).

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK10 og det foreligger ferdigattest/brukstillatelse, dvs. at bygget er oppført med radonsperre eller annen kompenserende løsning.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Stålpipes.

Ildsted:
Plassbygget designpeis med innsats fra Rais. Rentbrennende type.
Det er klargjort for ildsted i bibliotek.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.
Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport



IG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne designtrapper. Håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Manglende sikkerhetsglass tilknyttet trapper.
- Et par trinn fremstår med noe svakheter ved gange på disse.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger må reduseres for å tilfredsstille dagens krav. Merk at trappen er av en type hvor det vil være vanskelig å gjøre tiltak for å tilfredsstille dagens krav fullt ut.
- Trinn som fremstår med noe svakheter bør kontrolleres nærmere av leverandør. Tiltak utføres ved behov.



IG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette skyvedører i hele boligen.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggeforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Større skjevhet i gulv i 3. etasje. Eier opplyser at dette sannsynligvis etter all sannsynlighet skyldes skjevheter på selve parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent evt. dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for fastslå eksakt årsak eller behov for evt. tiltak. Det tas spesifikt forbehold om at punktet ikke er vurdert som en del av etasjeskillere, da skjevheten sannsynligvis skyldes skjevheter i overflaten og og ikke skjevheter av konstruksjonsmessig betydning ifb. med etasjeskillere. Evt. planhet på etasjeskillere under parkett er ikke mulig å kontrollere uten å åpne konstruksjoner. Etasjeskillere er ikke vurdert da dette ligger utenfor forskriftens min. krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant, veggmontert blandebatteri/kran, vegghengt toalett og dusj med fastvegg i herdet glass samt veggmontert dusjgarnityr og takdusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 27 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40,2% ved en temperatur på 22,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Parkett på gulv, keramiske fliser på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Heldekkende designservant med veggmonterte blandebatterier, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjnise med dører i herdet glass, dusjkabinett samt veggmontert dusjgarnityr med hånddusj og waterfall. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

IG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

IG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Det var ikke mulig å foreta kontroll av fallforhold grunnet løsning med dusjkar, tregulv o.l. En må være oppmerksom på at løsningen avviker fra "tradisjonell" oppbygging av gulv på våtrom. Dokumentasjon og videre oppbygging er ikke kontrollert.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Uegnede materialer utenfor dusjsone.
- Fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger (badet er planlagt på denne måten). Det må vises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsonen.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Smøremembran.

Klemring er skjult.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sisterner mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil på vegg.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonens oppbygging. Vegg mot dusjone er svært tykk og inneholder større bærende stålkonstruksjoner i følge eier. Grunnet risiko får skade konstruksjoner/installasjoner er det derfor ikke foretatt hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og malt panel i himling. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelskap til rør-i-rør/vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Se eget punkt under hulltaking for bad som ligger mot vaskerom. Hulltaking er foretatt i felles vegg mellom bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og toppmontert vask samt veggmontert blandebatteri, speil, vegglamper, plassbygde skap, vegghengt toalett og badekar med fast dusjvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørtreskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet plassmontert badekar.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluken har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Det var ikke mulig å fjerne vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluk bør kontrolleres jevnlig. Det må påregnes å benytte "plumbo" eller tilsvarende for rensing av sluk.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drengs åpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengs åpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42,2% ved en temperatur på 23,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Teknisk utstyr

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvänum med glatte fronter, benkeplate i Corian og to formstøpte vasker med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- To stekeovner
- Induksjonstopp (90 cm)
- To oppvaskmaskiner
- Kjøleskap
- Fryseskap

Ventilator med hev/senk-løsning integrert i benkeplate.

Hvitevarer og ventilator fra Gaggenau.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med hev/senk-løsning integrert i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).

Fordelerskap samt stoppekran er plassert på teknisk rom. Eget fordelerskap på vaskerom i 2. etasje.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i teknisk rom.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.



1 TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Flexit, plassert i teknisk rom.

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Væske-til-vann varmepumpe med tilhørende installasjoner er plassert i teknisk rom.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen blir varmet opp via vannbåren gulvvarme (el. varmekabler på bad i 2. etasje).

Teknisk skap er plassert i teknisk rom samt på vaskerom.

Merk:

Det var ikke tilkomst for kontroll i skap på vaskerom grunnet manglende nøkkel på befaringsdagen (TGIU). Skapet bør kontrolleres nærmere når det foreligger tilkomst. Eksakt sonefordeling på gulvvarme er derfor ikke beskrevet i rapporten.

Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder og opplysninger om anlegget. Eier opplyser at anlegget fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom. Innvendig sikringsskap er plassert i garderobe i 1. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk rom inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 32A, 3 kurser på 25A, 10 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Innvendig sikringsskap inneholder 7 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig og innfelt belysning/spotter.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på bad i 2. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Innvendig sikringsskap



Innvendig sikringsskap



Sikringsskap i teknisk rom

Plan nr	Best beskrivelse	Antall	Type	Årsl	Leiding
1	Teknisk rom	1	1	2017	
2	Elektronikkabinett	1	1	2017	
3	Elektronikkabinett	1	1	2017	
4	Elektronikkabinett	1	1	2017	
5	Elektronikkabinett	1	1	2017	
6	Elektronikkabinett	1	1	2017	
7	Elektronikkabinett	1	1	2017	
8	Elektronikkabinett	1	1	2017	
9	Elektronikkabinett	1	1	2017	
10	Elektronikkabinett	1	1	2017	
11	Elektronikkabinett	1	1	2017	
12	Elektronikkabinett	1	1	2017	
13	Elektronikkabinett	1	1	2017	
14	Elektronikkabinett	1	1	2017	
15	Elektronikkabinett	1	1	2017	
16	Elektronikkabinett	1	1	2017	
17	Elektronikkabinett	1	1	2017	
18	Elektronikkabinett	1	1	2017	
19	Elektronikkabinett	1	1	2017	
20	Elektronikkabinett	1	1	2017	
21	Elektronikkabinett	1	1	2017	
22	Elektronikkabinett	1	1	2017	
23	Elektronikkabinett	1	1	2017	
24	Elektronikkabinett	1	1	2017	
25	Elektronikkabinett	1	1	2017	
26	Elektronikkabinett	1	1	2017	
27	Elektronikkabinett	1	1	2017	
28	Elektronikkabinett	1	1	2017	
29	Elektronikkabinett	1	1	2017	
30	Elektronikkabinett	1	1	2017	

Sikringsskap i teknisk rom

1 TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur og fundamenter/støtter i betong- og stålkonstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stevdis begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

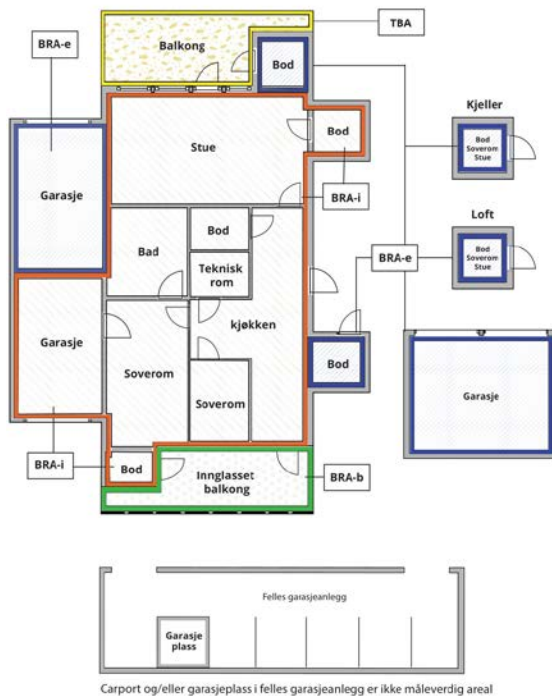
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48			48	
2. etasje	156			156	43
3. etasje	48			48	39
Teknisk rom		10		10	
Bodareal med utvendig adkomst		22		22	
SUM	252	32			82
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (22,2 m ²), bad (2,4 m ²), bod (3,4 m ²), tv-stue (18,1 m ²)		
2. etasje	Trapperom (5,4 m ²), kjøkken (48,8 m ²), soverom (19,2 m ²), bad (10,0 m ²), gang (7,2 m ²), vaskerom (4,4 m ²), soverom (10,0 m ²), soverom (9,9 m ²), bad (6,5 m ²), stue (29,5 m ²)		
3. etasje	Biblotek (48,0 m ²)		
Teknisk rom		Teknisk rom (9,7 m ²)	
Bodareal med utvendig adkomst		Bod (16,5 m ²), bod (5,7 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,0 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 3. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,75 meter målt i gang (ca. 2,39 meter på nivåtrinn).
2. etasje: ca. 2,41 meter målt på kjøkkenet.
3. etasje: ca. 2,39-2,40 meter målt i bibliotek.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Det var ikke forsvarlig tilkomst til alle terrassearealene grunnet manglende rekkverk i kombinasjon med is på overflater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- WC i 1. etasje er utvidet i forhold til plantegninger. Det er etablert dusj i rommet (bad i dag).
- Innvendig bod er utvidet (vist som garderobe).
- Hovedbad i 2. etasje er utvidet inn mot rom som tidligere er vist som walk-in-closet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	249	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Todd Saunders	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	9	299		0	1494.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Ole Brinchs veg 10

Hjemmelshaver

Saunders Todd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	21.11.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	27.11.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egengerklærings skjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Dokumentasjon på uavhengig kontroll er ikke fremvist. Dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Det forutsettes at dette er ivarettet ved gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

EMERA

EIENDOMSMEGLING

Meglerfirma

Sjur Breistein

Salgssjef | Eiendomsmegler | Partner
Tlf. 917 91111

Oppdragsnr.

03250073

Adresse

OLE BRUNDIS VEG 10

Postnr.

5232

Sted

PANADIS

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

___ År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

TODD

Etternavn

SAUNDERS

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

Nei Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja

Beskrivelse

NYBYGG 2014 / TK RØR / FISKE BYGG AS / BEHAGEN ELTEAM

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

NYBYGG 2014

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

SE SVEN

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopprag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12.03.26

Sted Bennevi

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygget tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukeiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

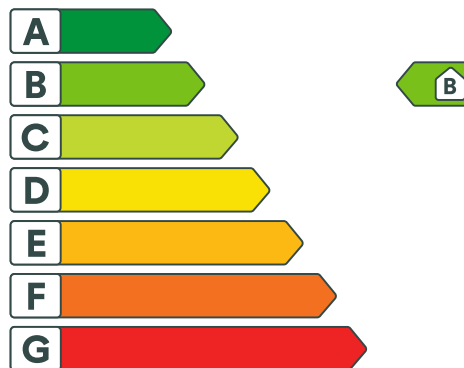
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttaler seg rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Adresse Ole Brinchs veg 10, 5232 PARADIS	
Dato for energimerking 15.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270760
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300324066
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 299
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 252,0 m²	Oppvarmet bruksareal 252,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
93,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
91,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 059 kWh

Nabolagsprofil

Ole Brinchs veg 10 - Nabolaget Tveiterås/Paradis østre - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tveiteråsskiftet Linje 20, 83, 530, 740, 934	4 min 0.3 km
Paradis Linje 1	9 min 0.8 km
Nesttun terminal Buss, trikk	19 min 1.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 7.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 8.1 km

Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	10 min 4.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 4.8 km

«Fine eiendommer. Skikkelige folk. Nærhet til bane.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

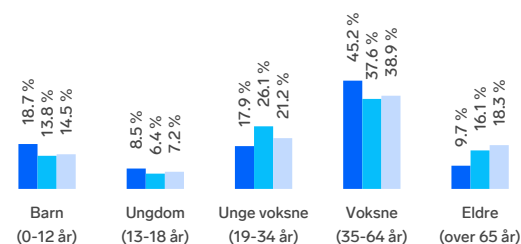
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.2 km
Sandsbotn barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.4 km
Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Paradis	4 min
Rema 1000 Paradis PostNord	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

Tveiterås ballbane	7 min
Fotball	0.6 km
Hop ballbane kunstgress	13 min
Fotball	1 km
PDL Center Bergen	4 min
Aktiv365 Paradis	4 min

Boligmasse



■ 75% enebolig
■ 6% blokk
■ 19% annet

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

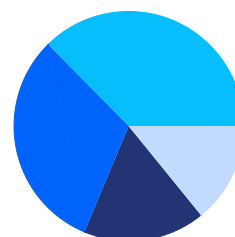
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

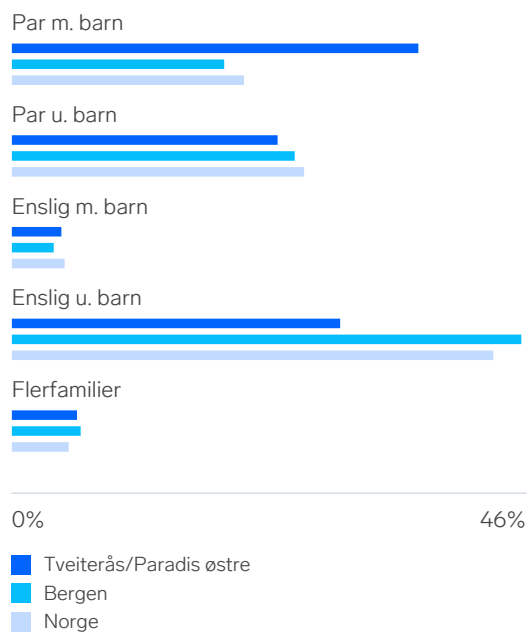
AMFI Nesttun	22 min
Vitusapotek Paradisalléen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning



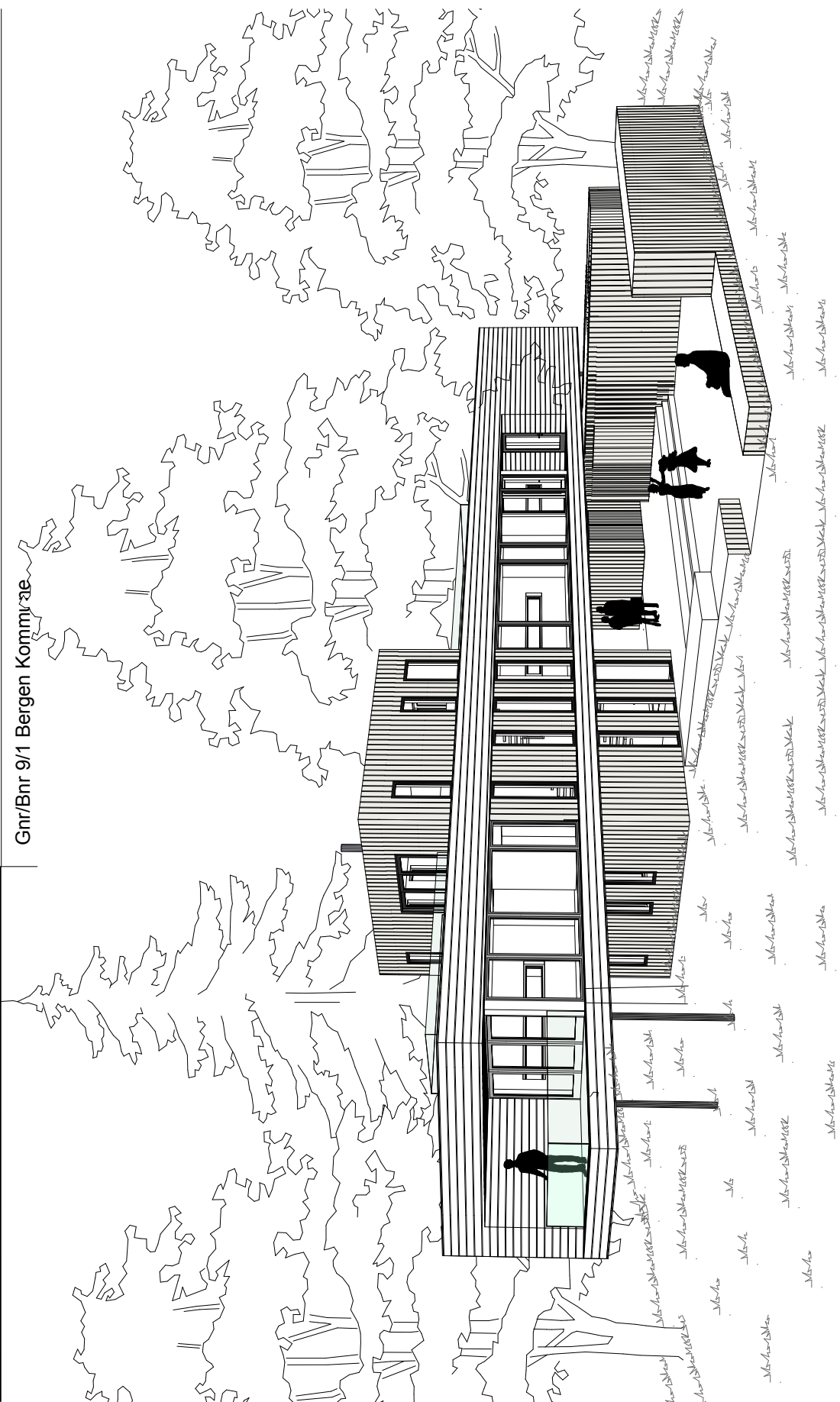
Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune

perspektiv

situasjonskart 1:1000

situasjonskart 1:200

plan 1. etg 1:100

plan 2. etg 1:100

plan 3. etg 1:100

fasade mot vest 1:100

fasade mot nord 1:100

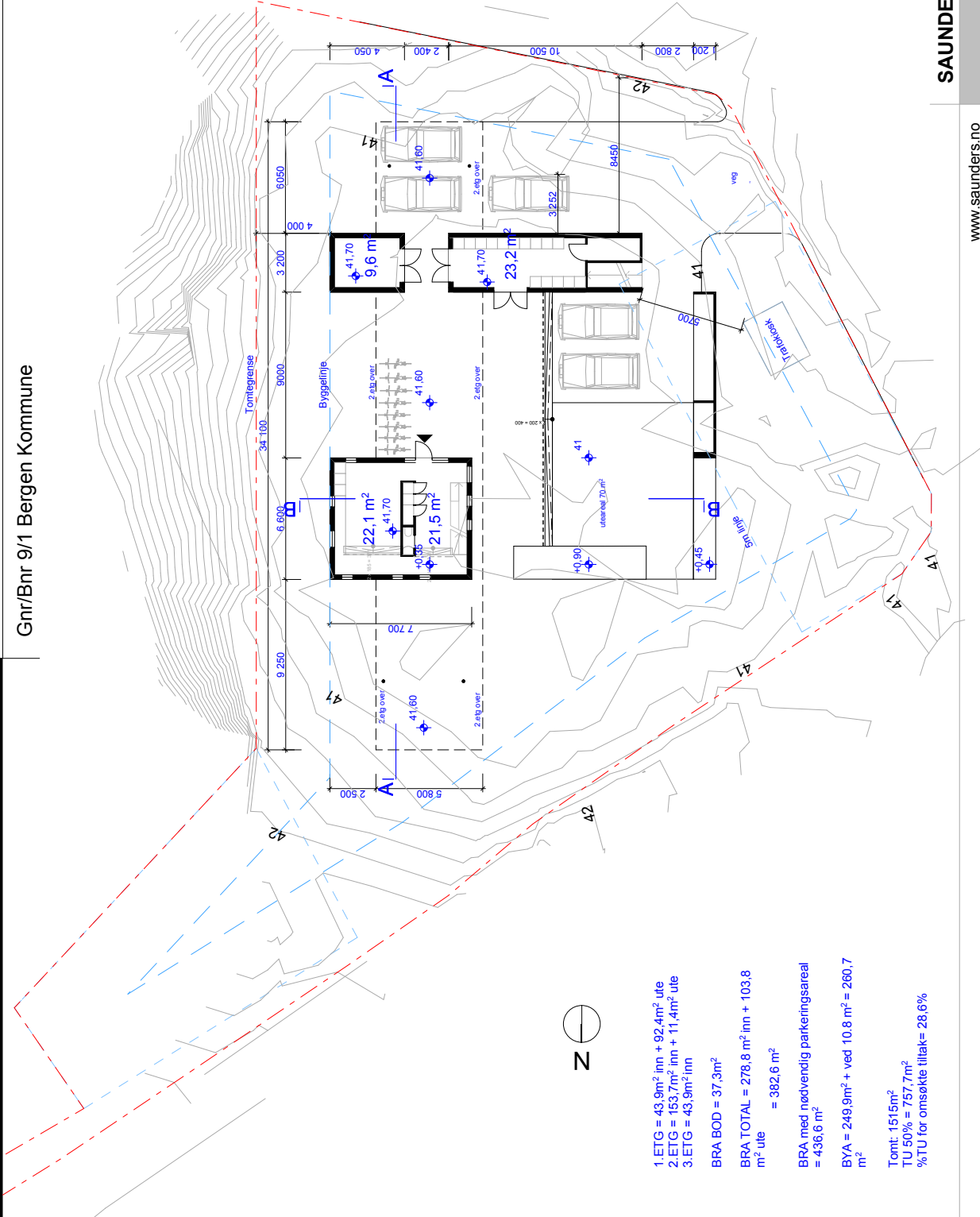
fasade mot øst 1:100

fasade mot sør 1:100

snitt A 1:100

snitt B 1:100

Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



1. ETG = 43,9m² inn + 92,4m² ute
 2. ETG = 153,7m² inn + 11,4m² ute
 3. ETG = 43,9m² inn

BRA BOD = 37,3m²

BRA TOTAL = 278,8 m² inn + 103,8 m² ute = 382,6 m²

BRA med nødvendig parkeringsareal = 436,6 m²

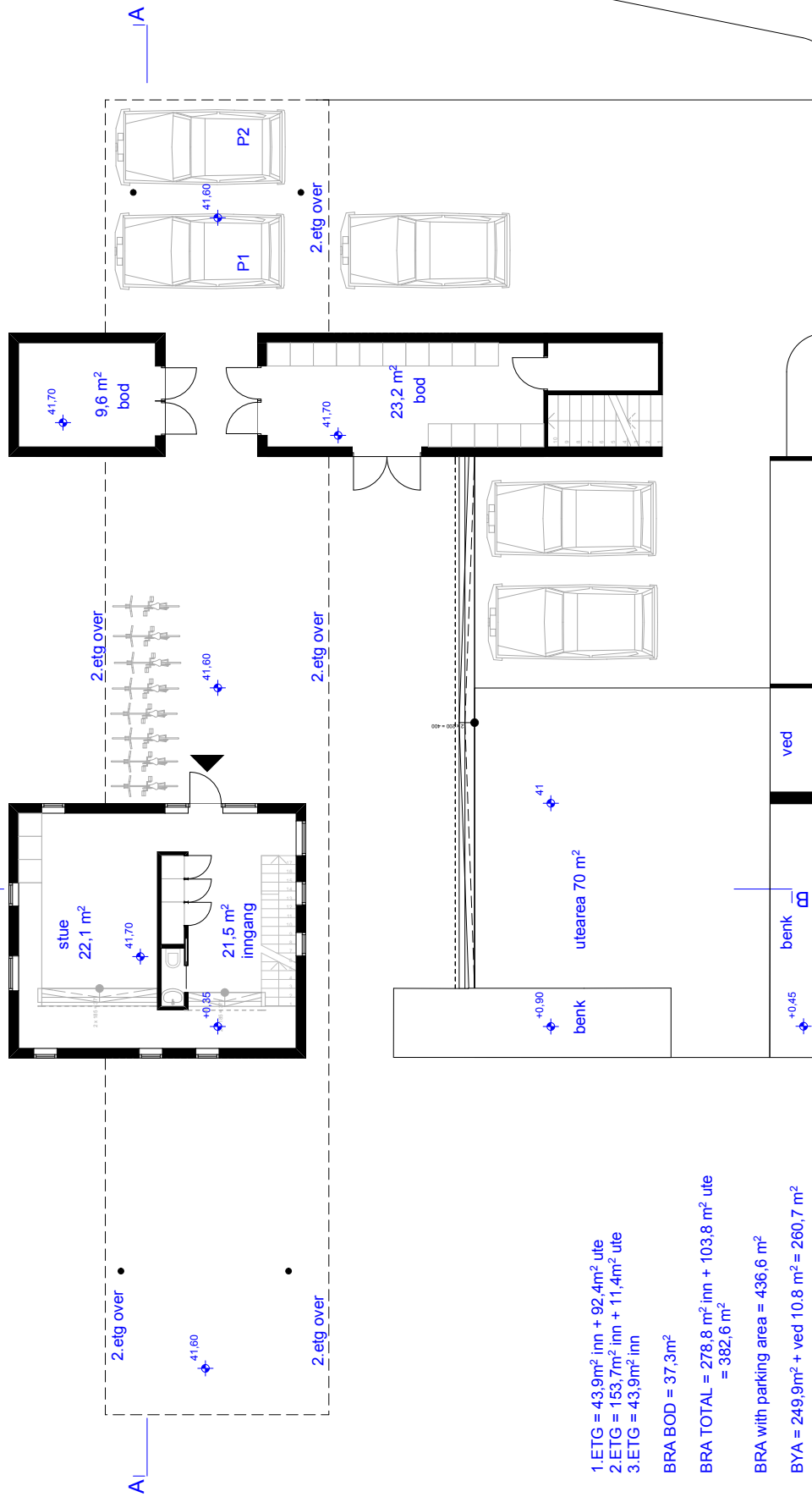
BYA = 249,9m² + ved 10,8 m² = 260,7 m²

Tomt: 1515m²

TU 50% = 757,7m²

%TU for omsøkte tiltak= 28,6%

Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



1.ETG = 43,9m² inn + 92,4m² ute
 2.ETG = 153,7m² inn + 11,4m² ute
 3.ETG = 43,9m² inn

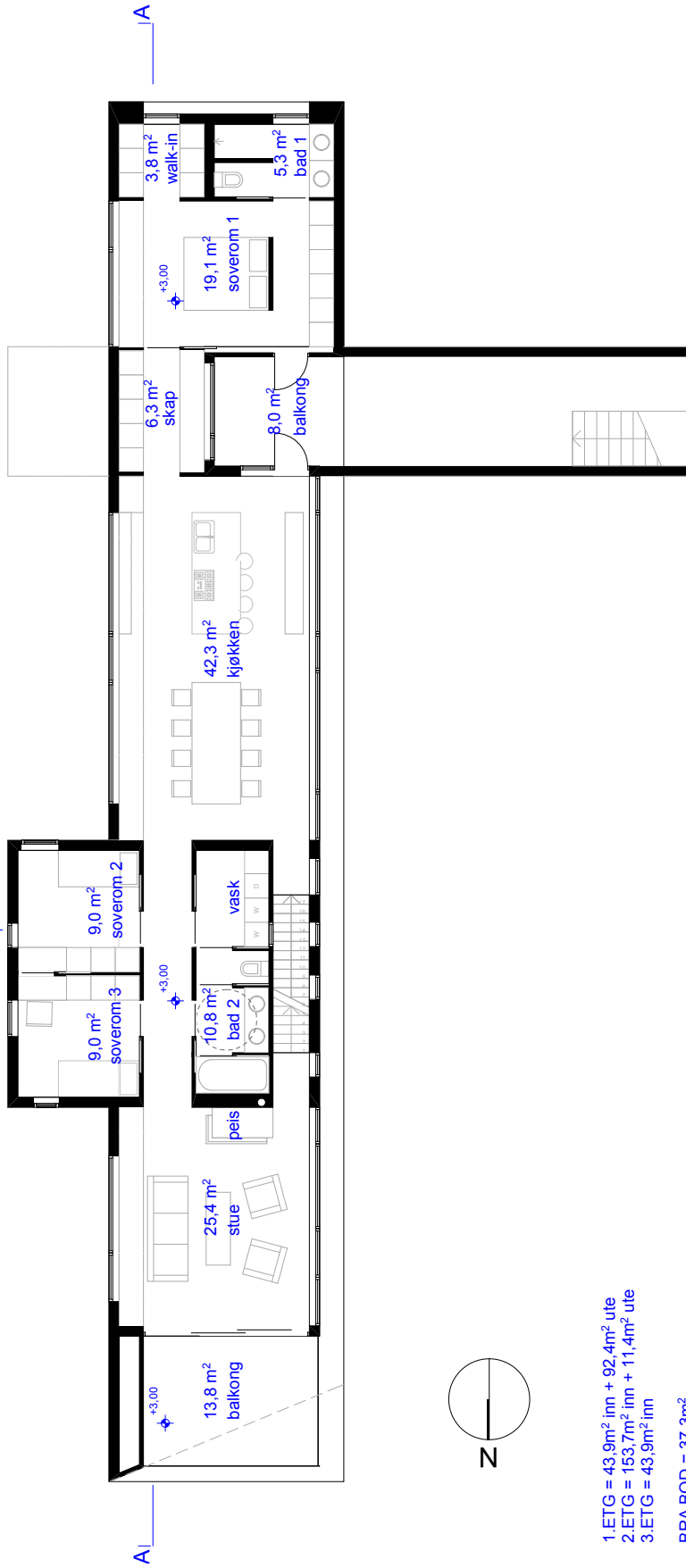
BRA BOD = 37,3m²

BRA TOTAL = 278,8 m² inn + 103,8 m² ute
 = 382,6 m²

BRA with parking area = 436,6 m²

BYA = 249,9m² + ved 10,8 m² = 260,7 m²

Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



1.ETG = 43,9m² inn + 92,4m² ute
 2.ETG = 153,7m² inn + 11,4m² ute
 3.ETG = 43,9m² inn

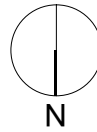
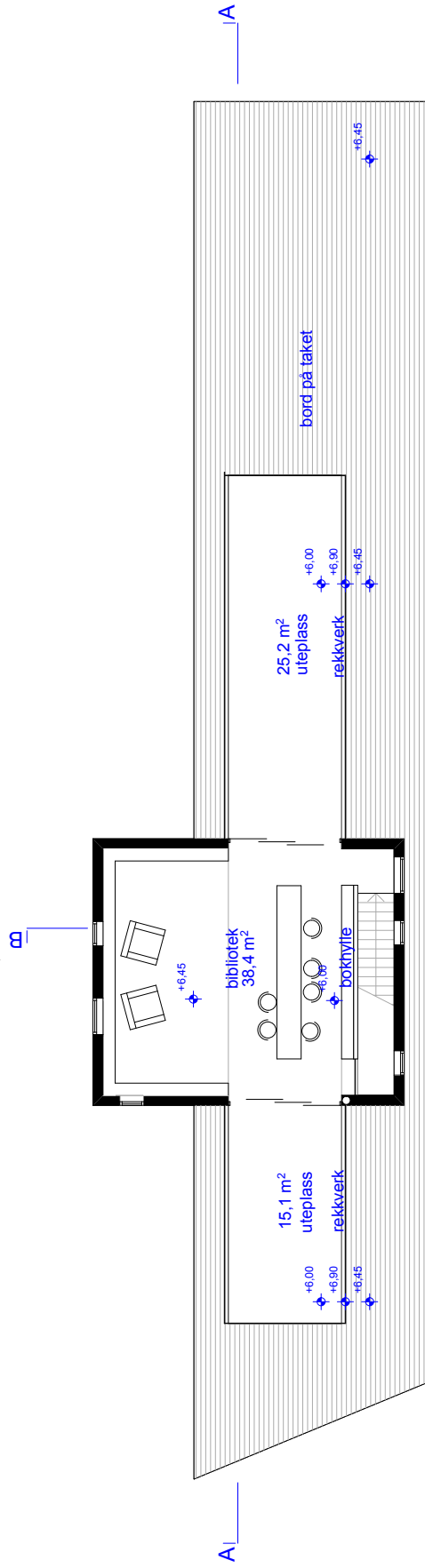
BRA BOD = 37,3m²

BRA TOTAL = 278,8 m² inn + 103,8 m² ute
 = 382,6 m²

BRA with parking area = 436,6 m²

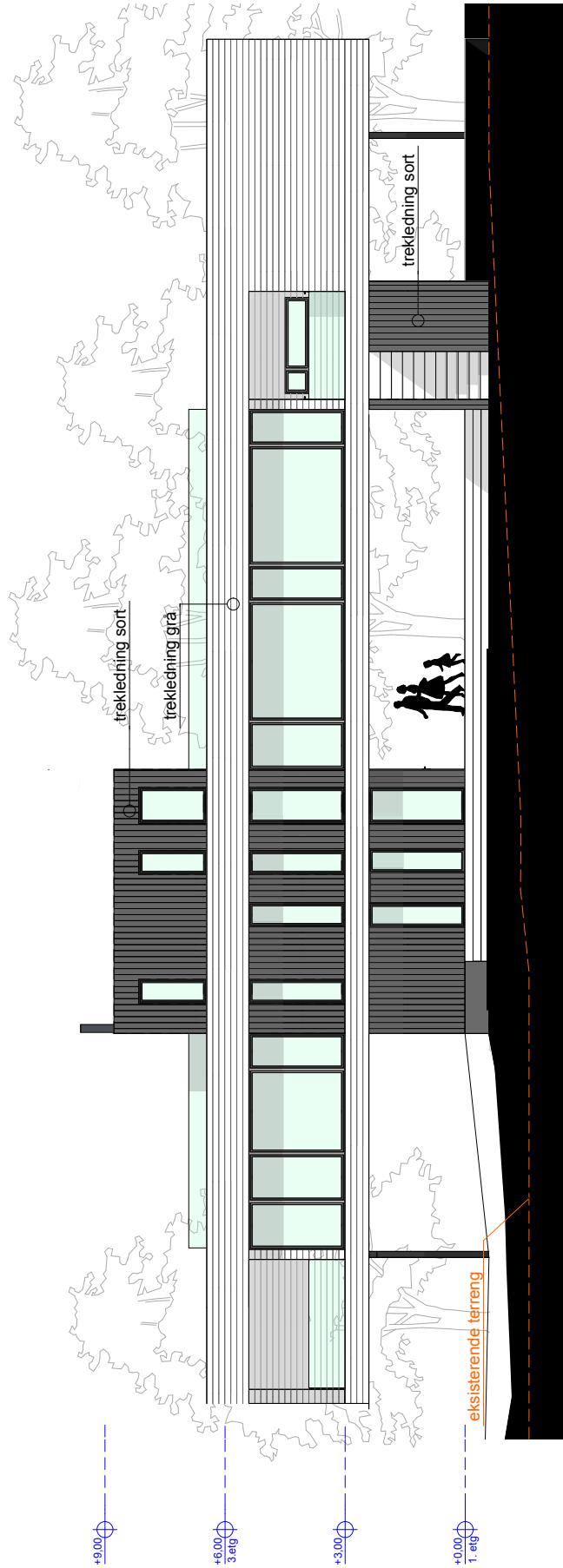
BYA = 249,9m² + ved 10,8 m² = 260,7 m²

Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune

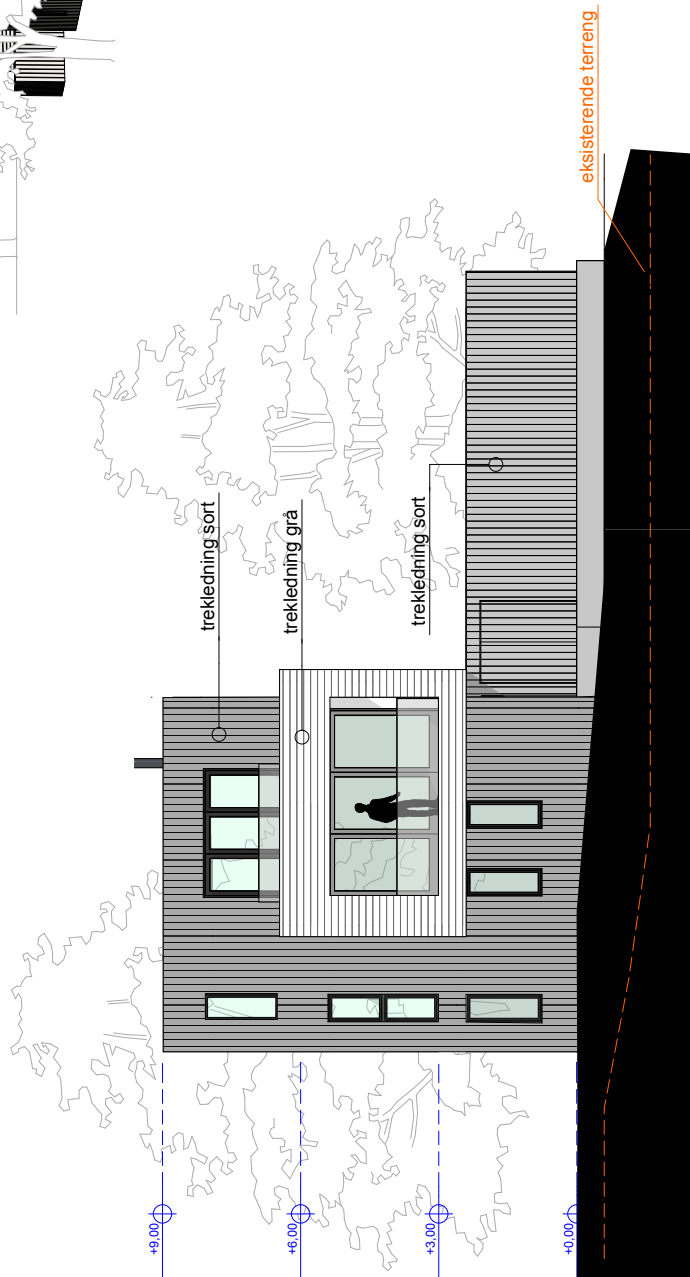
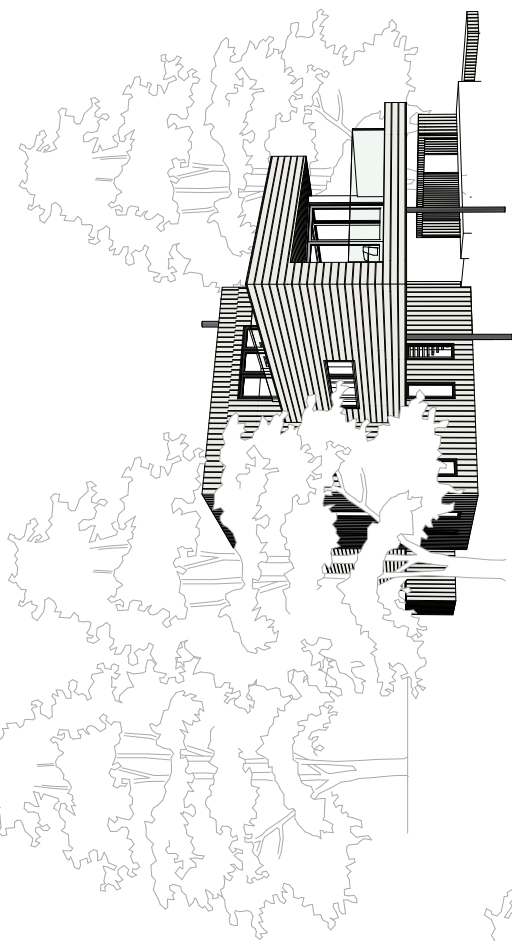


- 1.ETG = 43,9m² inn + 92,4m² ute
 2.ETG = 153,7m² inn + 11,4m² ute
 3.ETG = 43,9m² inn
- BRA BOD = 37,3m²
- BRA TOTAL = 278,8 m² inn + 103,8 m² ute
 = 382,6 m²
- BRA with parking area = 436,6 m²
- BYA = 249,9m² + ved 10,8 m² = 260,7 m²

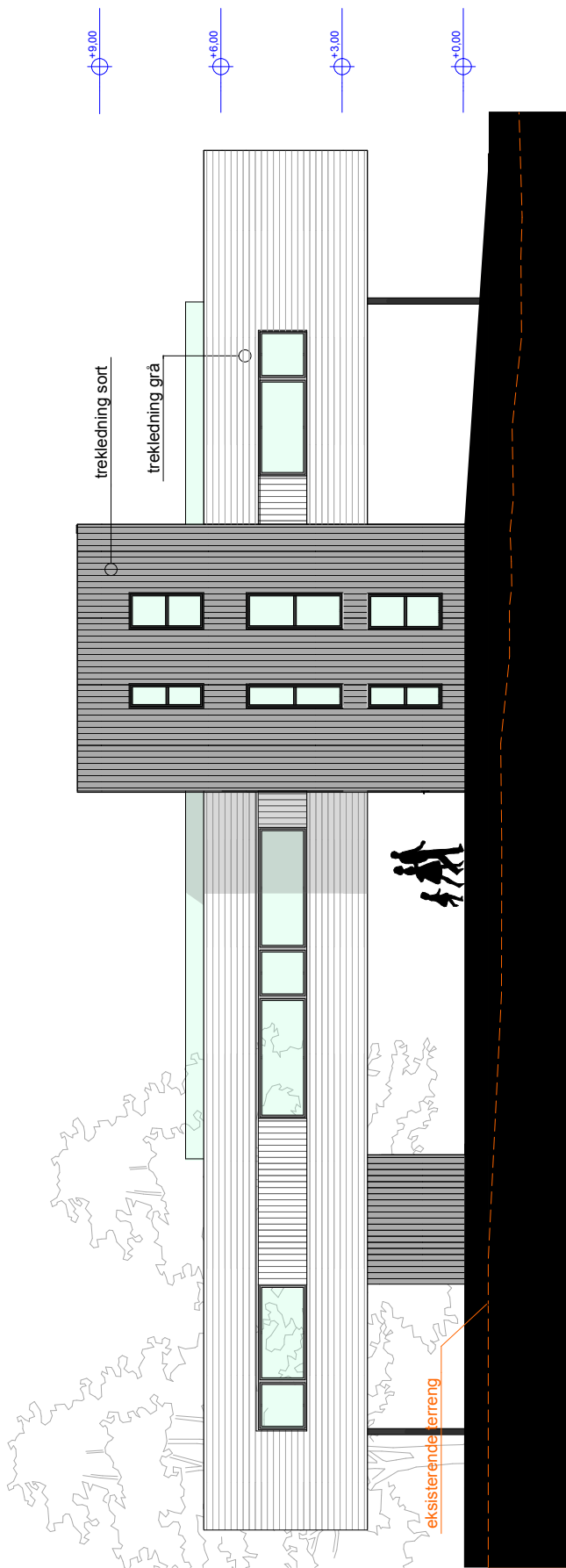
Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



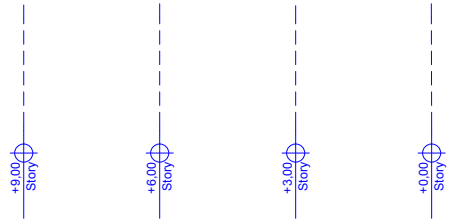
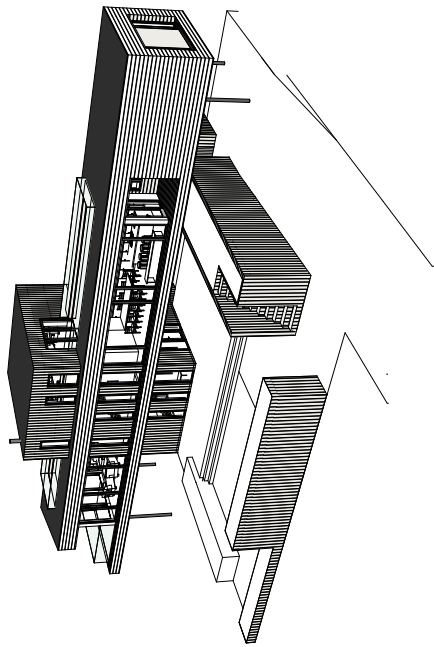
Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



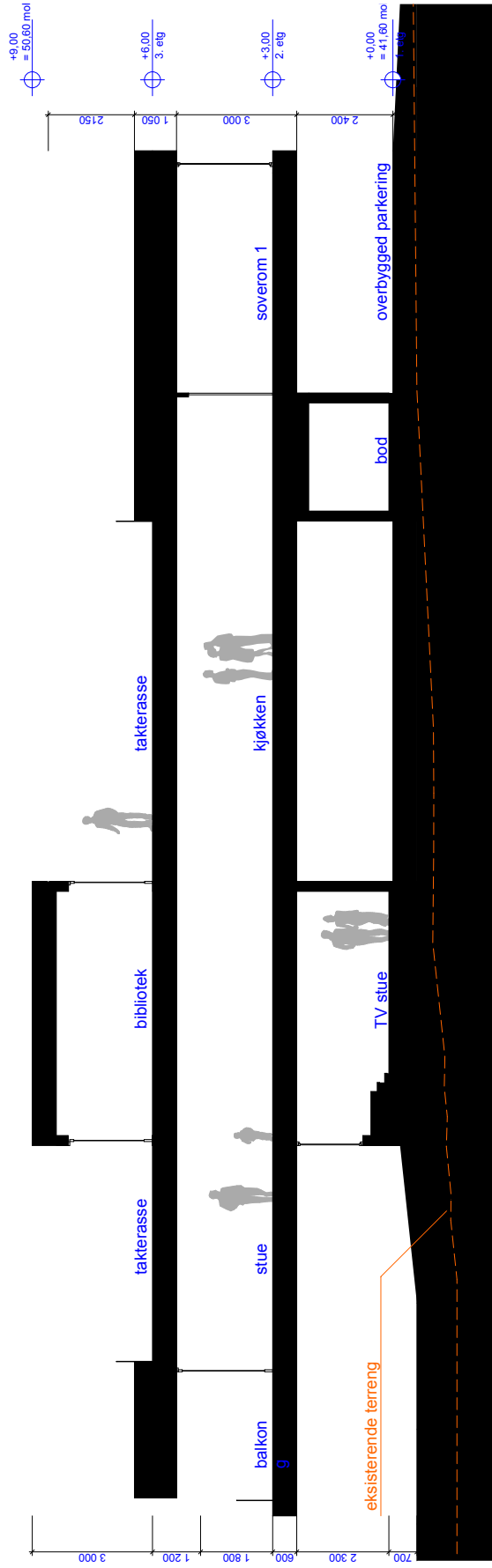
Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune

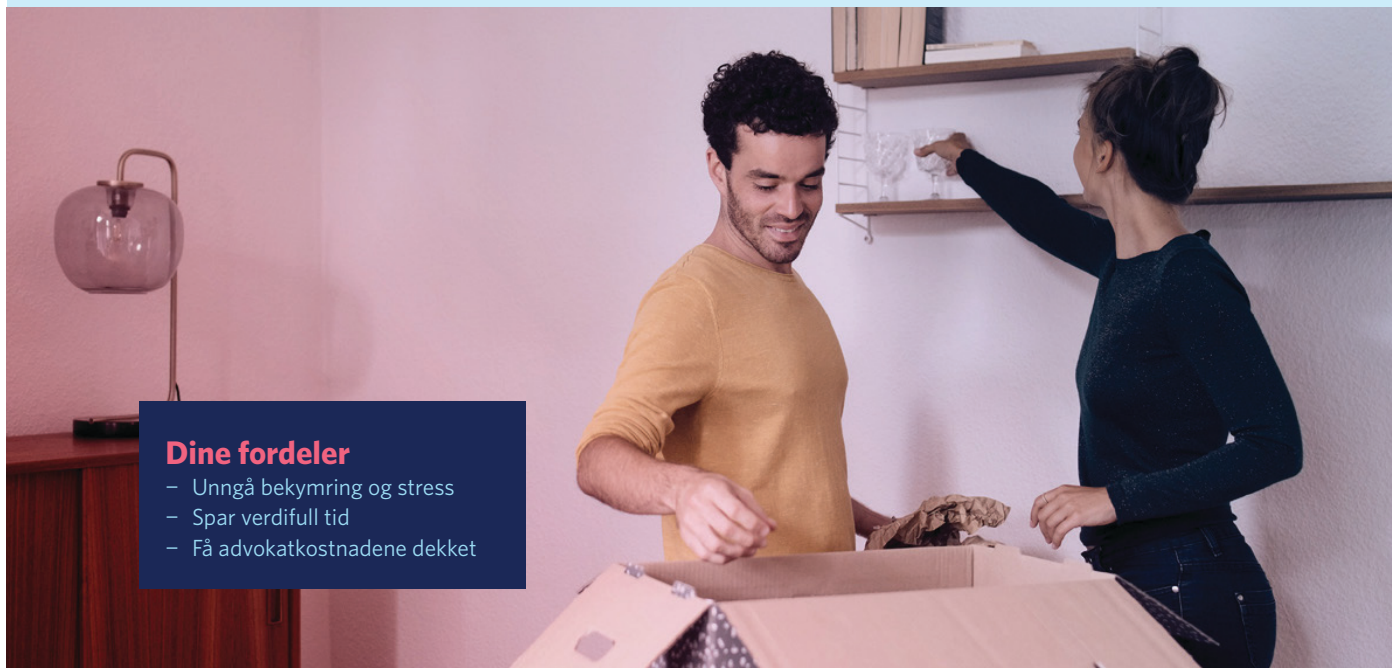


Gnr/Bnr 9/1 Bergen Kommune



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING