

Bevervegen 18A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 000 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

169 990,-

BYGGEÅR

1964

TOTALPRIS

6 169 990,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

108/113 kvm

TOMTEAREAL

482.4 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde, med skreddersydd rådgivning, tilgjengelighet og konkrete resultater.

Jeg legger stor vekt på god forberedelse, tydelig kommunikasjon og riktig strategi – enten det gjelder klargjøring før foto og visning eller selve budrunden. Det gir resultater.

Tilbakemeldinger fra tidligere kunder:

"Erlend hadde stålkontroll fra start til slutt. Han kom med mange gode innspill før foto og visning, og jeg følte meg trygg på hele prosessen. Leiligheten ble solgt over prisantydning etter første visning."

– Kjetil, oktober 2024

"Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd! Erlend leverte på hvert eneste punkt vi hadde forventninger til. Han er effektiv, tilgjengelig og faglig sterk. Hele prosessen var sømløs, og vi fikk gode råd også i forbindelse med kjøp av ny bolig. Vi anbefaler ham uten å nøle."

– Benedicte & Jon, oktober 2024

Mitt mål er at du skal føle deg ivaretatt, informert og trygg – hele veien fra første møte til overtakelse. Jeg er stolt av tilliten kundene mine viser meg, og jeg jobber hardt for å fortjene den – hver eneste gang.



Lækker halvpart av tomannsbolig med utsikt mot Apeltunvatnet. Carport. Overbygget terrasse & hage. Meget familievennlig

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Bevervegen 18A! Lækker og innholdsrik halvpart av tomannsbolig i et etablert boligområde på Skjold. Her bosetter du deg i familievennlige omgivelser med nærhet til "alle" daglige servicetilbud. Med skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivforbindelser og aktivitetsmuligheter innen kort gangavstand ligger alt til rette for enkle hverdager og flotte fridager!

- Innholdsrik og familievennlig planløsning
- Nye overflater i 2026
- Varmepumpe
- Separat toalett/vaskerom - enhver barnefamilies drøm!
- Gode parkeringsmuligheter + carport

- Bybane og buss innen hhv. 4 og 7 min gange
- Nær barnehager og skoler
- Kun 5 min gange til Lagunen storsenter
- Flotte tur- og aktivitetsmuligheter i området





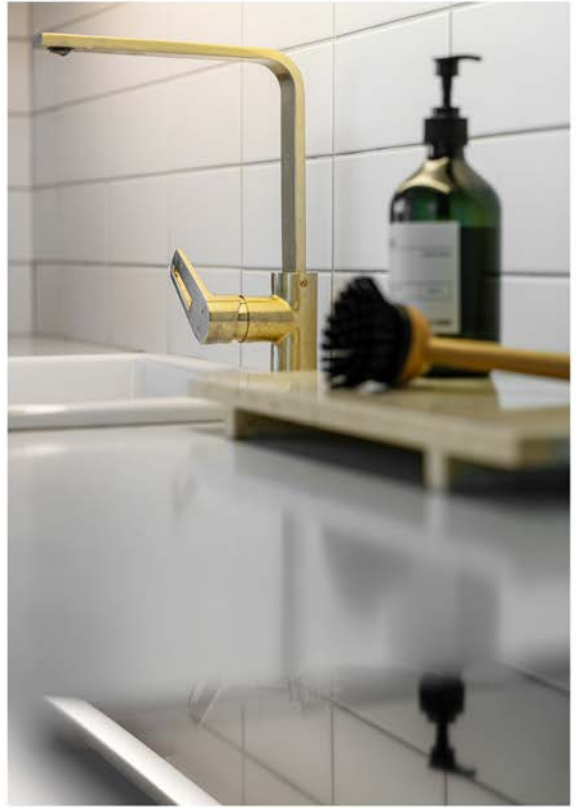




























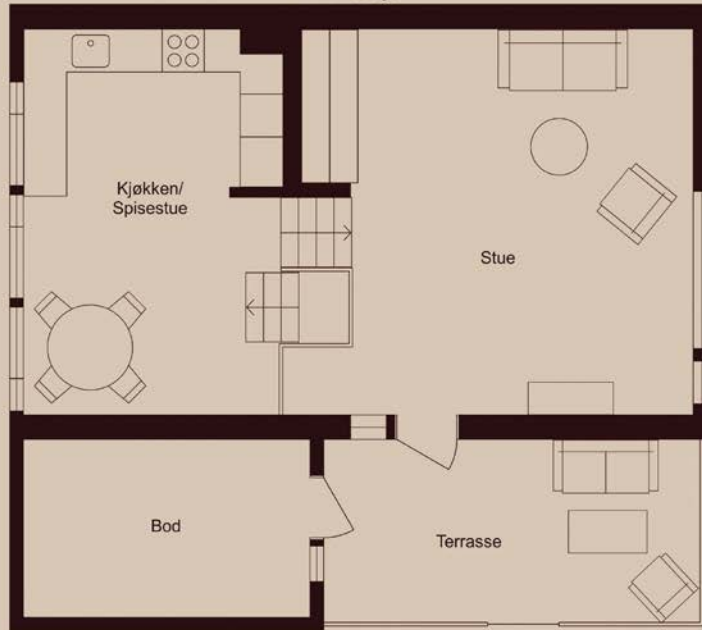




Plantegning



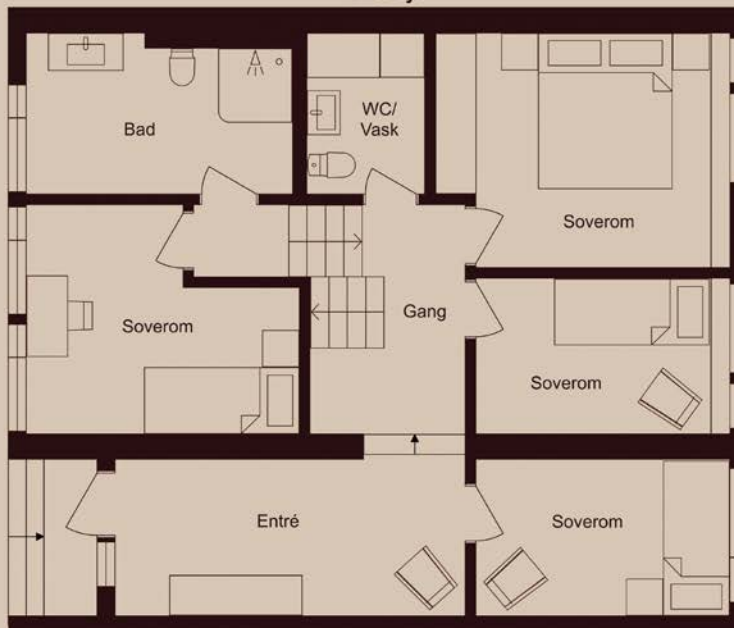
Bevervegen 18A
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Bevervegen 18A
1. Etasje

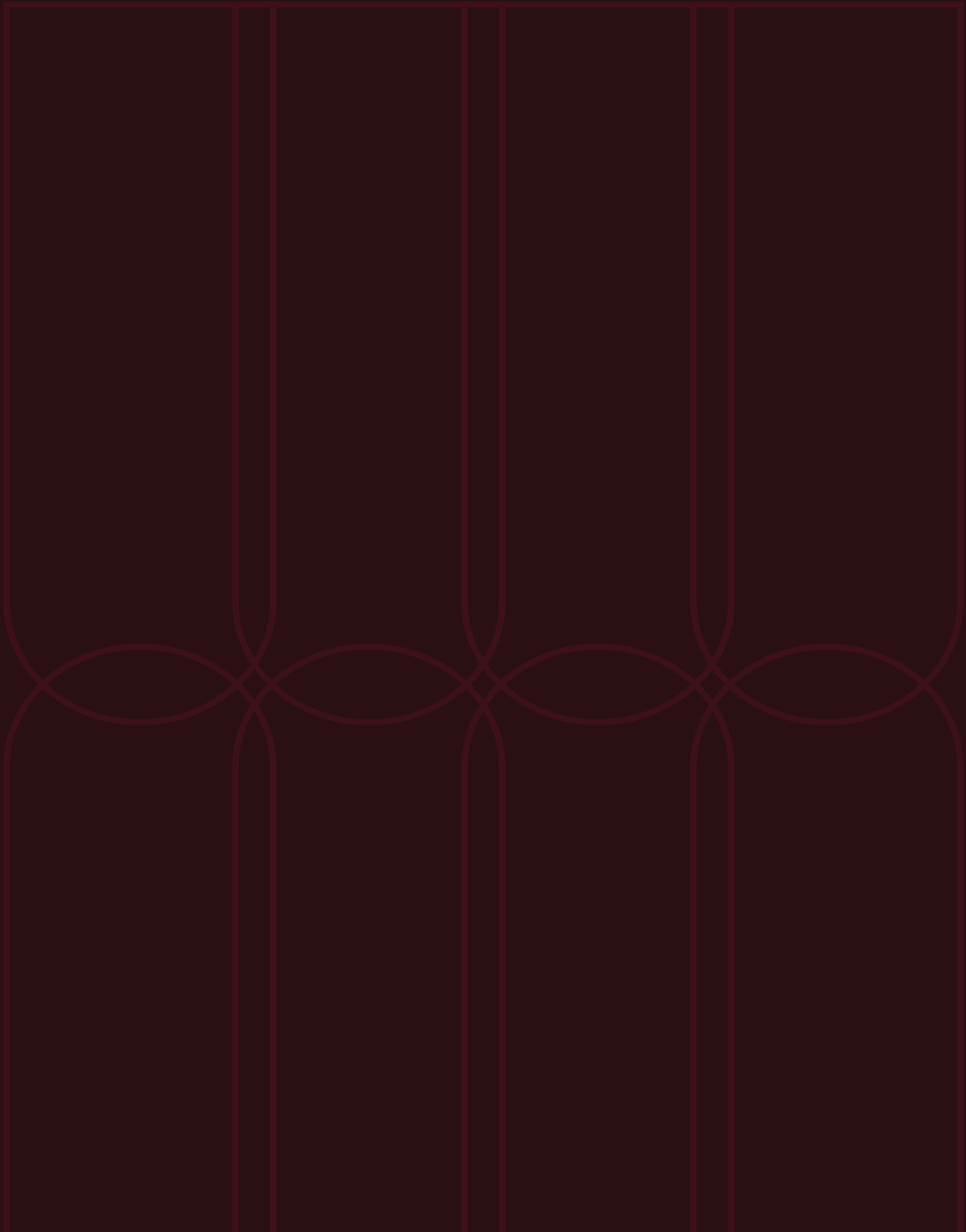


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



BEVERVEGEN 18A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 000 000

Omkostning kjøper

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

150 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

151 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

169 990 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 151 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 169 990 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 169 990

Eiendomsskatt

Kr 5 588,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 12 334 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp

og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

De kommunale avgiftene har 4 terminer per år. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 035 482 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 141 926 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Bevervegen 18A! Lekker halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet. Her bosetter du deg i nærhet til alt hverdagen har å by på - dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger kun en spasertur unna.

Dagligvaretilbudene ligger innen kort gangavstand fra

boligen. Rema 1000 Lagunen og Meny Lagunen ligger en 5-1010 minutters spasertur fra boligen. Den nye Spar-butikken på Skjold er akkurat åpnet, og ligger like bort i veien. På Lagunen finner man også et bredt handle- og servicetilbud med et stort utvalg butikker, restauranter, caféer, apotek og vinmonopol. Her er det også gode aktivitetsmuligheter for hele familien, som kino, bowling, biljard og treningssenter.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kun 4 minutters gange til bybanestoppet "Skjold". Herfra går det hyppige avganger i retning Bergen Sentrum og Flesland. Nærmeste bussholdeplass, Søråskiftet, ligger innen 7 min gange fra boligen og tar deg blant annet mot knutepunktene Fyllingsdalen terminal og Lagunen terminal.

Her ligger alt til rette for enkle hverdager med flere barnehager og skoler innen gangavstand. Skjoldlia barnehage, Skjoldtun barnehage og Espira Rå barnehage ligger alle en kort gåtur fra boligen. Når skolesekken tas på for aller første gang, blir barna tatt godt i mot ved Skjold skole, Apeltun skole og Søråshøgda skole. Det ligger også flere ungdomsskoler og videregående skoler i nærheten.

Området byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Like ved boligen finner du Apeltunvatnet, hvor det er mulig å gå en fin rundtur. Videre kan Smøråsfjellet anbefales! Turen er tilrettelagt for barnefamilier med flere veier og stier, badevann og utskårne dyr og troll langs veiene. For en lengre tur, er Stendafjellet en fin rundtur som starter like ved Lagunen. Videre byr området på flere gode aktivitetstilbud, som Skjoldstølen lekeplass, Smørås fotballbane, Fana stadion og Gneist arena.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

8 min gange til Skjoldlia barnehage (1-5 år)

9 min gange til Skjoldtun barnehage (1-5 år)

13 min gange til Espira Rå barnehage (0-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

5 min gange til Skjold skole (1-7 kl.)

11 min gange til Apeltun skole (1-7 kl.)

15 min gange til Søråshøgda skole (1-7 kl.)

14 min gange til Rå skole (8-10 kl.)

19 min gange til Rådalslien skole (8-10 kl.)

Steinerskole 1-10.klasse og steinerbarnehage (Skjoldabukten)

Videregående skoler:

12 min gange til Nordahl Grieg videregående skole

6 min kjøring til Slåtthaug videregående skole

Parkering

Parkering på egen tomt og carport.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 482.4 m²

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, datert 29.01.1964. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

1. Overgang mellom tre- og murvegg under soveromsvindu i fasade mot syd må utføres permanent.
2. Det bør sørges for utlufting av blindkjeller (rist i luke).
3. Treverk i vaskerom må impregneres.
4. Feste for taknedløp må monteres (fasade syd).
5. Utvendige dører må impregneres.
6. Nommerskilt må oppsettes på eiendommen.
7. Det må krabbes rundt soil i vakserom.
8. Ventil må monteres i bod under terrasse.
9. Varmtvannsbereder må rettes opp i så den blir stående i lodd.
10. Flate ved komfyr må monteres på kjøkken.
11. Sår i murvegg over hylle i entré må flikkes.
12. Rekkverk må monteres.

Det er notert i den midlertidige brukstillatelsen at følgende punkter er ok: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 9. Det ble gitt en frist til å ferdigstille arbeidene innen 30.09.1964. Det er uvisst om resterende arbeid er ferdigstilt, og hvorfor det ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger også følgende ferdigattester:

- Ferdigattest for 1/2 del av dobbelgarasje, datert 07.04.1964.
- Ferdigattest for tilbygg bolig, datert 18.01.2006.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke

stemmer overens med de godkjente og stemplete tegningene datert 24.09.1962. På de originale tegningene er deler soverommet ved siden av bad tegnet inn som mat (bod). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Videre gjøres det oppmerksom på at soverommet ved entré kan tydes å være byggemeldt som bod på tegningene datert 24.09.1962, men i henhold til søknad og ferdigattest for tilbygg datert 18.01.2006 er dette omsøkt til soverom. Det har ikke lyktes med å finne de byggemeldte tegningene som ble lagt til grunn for kommunens godkjenning av tilbygget. Siden ferdigattesten ligger til grunn søknaden som omtaler en omsøking fra 2 stk boder til soverom er det rett å anta at soverommet er godkjent.

Innhold

Boligen inneholder:

- 2. etasje (BRA-i 28 m²): Stue og bod
- 1,5 etasje (BRA-i 18 m²): Kjøkken
- 1. etasje (BRA-i 45 m²): Hall med trapp, 3 soverom og toalett/vaskerom
- Etasje 1 (BRA-i 17 m²): Soverom og bad

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 18 17 m² Hall m/trapp, 3 soverom og toalett/

vaskerom Kjøkken Soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 28 m² Stue og bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod på terrasse

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 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, for eksempel 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 man 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 for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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: Takstmann Jarle Johan Larsen AS

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?
- Overflatebehandlet med microsement og byttet baderomsinnredning. Arbeid utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Flyttet bereder, montert toaletter, dusjgarnityr, blandebatterier. Arbeid utført av 123 rør, Fyllingsdalen.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?

- Det er byttet vinduer på alle soverom på sørside i underetasje av bolig, samt terrassedør med sidevindu i stue.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved

fullmakt, selger har svart etter beste evne i forhold til kjennskap om boligen. Det er viktig å merke seg at selger aldri selv har bebodd boligen, og har derfor ikke inngående kjennskap utover det som er besvart i denne rapporten.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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:

Byggemåte:

Bygningen har betonggrunnmur, taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater, takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og på gavl pusset overflate. Altan med utgang fra stue i betongkonstruksjon.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktrekking grunnet alder.
- Nedløp og beslag grunnet alder.
- Veggkonstruksjon grunnet bør oppgraderes etter

dagens metode, med god lufting og musbånd.

- Vinduer grunnet alder og slitasje.
 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet balkongen ligger over innredede boligrom.
- Konstruksjonen er ikke nærmere dokumentert, og oppbygningen er derfor usikker.
- Krypkjeller grunnet trappen bør sikres fra kulde og fra svingninger i fukt. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, som har utfordringer med fukt og temperatur.
 - Vannledninger grunnet manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system
 - Avløpsrør grunnet alder.
 - Varmesentral grunnet alder.
 - Varmtvannstank grunnet alder.
 - Fuktsikring og drenering grunnet blindkjelleren bør følges opp og kontrolleres jevnlig. For å oppnå TGO eller TG1 må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Toalett 1. etasje grunnet våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad 1. etasje våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon/Loft grunnet at hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Trapp mangler håndlist på én side, og på deler av trappen mangler håndlist på begge sider. Utvendig rekkverk har utforming med åpninger som er lette å klatre på. Taket mangler snøfanger.

Øvrig informasjon

Adresse

Bevervegen 18A, 5236 RÅDAL

Gnr. 40, bnr. 820, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Aud Sonja Eeg Kleppe

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varme i gulv på bad, wc, gang og i tilbygg gang og soverom.
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe på kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fana. Gnr 40 bnr 5 mfl., Skjold datert 05.01.1962, regulert til husplassering.

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 40/778. Ytrebygda gnr 40 bnr 778 Bevervegen 23. Tilbygg bolig. Igangsettingstillatelse datert 08.09.2021. Saksnr: 202119428.
- Eiendom 40/572. Fana gnr 40 bnr 572 Harevegen 14. Underbygging bolig. Igangsettingstillatelse datert

23.12.2014. Saksnr: 201435642.

Eiendom 40/640. Fana gnr 40 bnr 640 Harevegen 8 B. Riving utebod. Barnehage. Bygning godkjent for riving/brenning datert 01.06.2021. Saksnr: 202115828.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Tinglyste heftelser

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

Tinglyst 04.03.1963 - Dokumentnr: 301225 - Erklæring/avtale

Salget skjer på følgende vilkår:

1. For bebyggelse på parsellen gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Nes kommune med de særbestemmelser som er nevnt nedenfor.
2. Parsellen kan ikke overdras videre før den er endelig bebygget med bolig.
3. Byggearbeidet på parsellen skal være påbegynt innen 12 mndr. fra overdragelsen og drives uten avbrytelse til bygget er ferdig og maksimalt i 2 år. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kjøpet og tilbakelevering av parsellen. I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, kan kjøperen ikke kreve å få dekket sine eventuelle utgifter og arbeider.
4. Parsellen har full gjensidig plikt mot kommunale veier, plasser og kommunens eiendom for øvrig. For øvrig har gjensidig plikt mot andre parseller som er utskilt av kommunens eiendom. Parselleieren må vedlikeholde sin del av veier, plasser og grøfter. Vedlikeholdet skal utføres slik at de ikke er til ulempe for ferdsel eller for tilstøtende eiendommer. Hvis eieren ikke etterkommer pålegg om vedlikehold, kan

kommunen utføre arbeidet for eierens regning.

5. På parsellen må det ikke drives håndverk eller hjemmeindustri som gjennom røyk, lukt, støy eller på annen måte kan være til sjenanse for naboene. Heller ikke må det drives ildsfarlig bedrift på parsellen.

6. Bebyggelsen skal oppføres etter tegninger utført av kvalifisert arkitekt. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik fra arkitektens utførelse etter vurdering av reguleringsplan og bygningslovens bestemmelser.

7. Planteningen på parsellen må ikke nå en høyde som sjenrer nabo i strøket. Tvistigheter avgjøres med bindende virkning av herredsgartneren.

8. Prosjektet husplassering er vist på reguleringsplanen.

Den endelige plassering blir å fastlegge av regulerings sjefen i forbindelse med byggesøknaden.

9. Eierne kan ikke motsette seg at garasje på annen parsell utskilt av kommunens eiendom oppføres inntil parsellens grense. Dråpefall på egen grunn.

10. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, kabler og elektriske anlegg på parsellen. Kommunen har videre rett til vedlikehold og nødvendig tilsyn og kontroll. Samme rettigheter har kommunen for nødvendige master, hydrant og sluk. I ethvert tilfelle har kommunen rett til å sette ned og vedlikeholde nødvendige stikkledninger på parsellen. Eierne må ikke motsette seg dette. Eierne er pliktig til å tåle at kommunen har nødvendig rett til å legge vann- og avløpsledninger gjennom parsellen. Ledningene skal legges på en måte som i minst mulig grad skader parsellen og må ikke hindre den fremtidige utnyttelse av parsellen. Ledningene skal være underlagt kommunens vedlikehold og kontroll. Kommunen skal sørge for at skader som måtte oppstå ved arbeid på ledningene, blir utbedret uten unødig opphold.

11. Overvann, takvann, dreivann o.l. kan ikke tas inn på kloakkledningstettet, men må føres til nærmeste overvannsledning, bekk eller grøft. Hver parselleier skal om nødvendig over egen eiendom anlegge stikkledninger, grøfter, overvannsledning for å ta imot naturlig avrenning fra ovenforliggende eiendommer, herunder veier. Tvister om bortledning av overvann, takvann, dreivann o.l. avgjøres med bindende virkning

av teknisk rådmann i kommunen.

Tinglyst 20.12.1963 - Dokumentnr: 308160 - Best. om vann/kloakkledn.

Eiendommen gnr. 40, bnr. 728 i Fana som eies i sameie av Magni Kalsaas og Helga Tveit er delt med tanke på oppløsning av sameiet. I henhold til dette skjøtet og overdras herved gnr. 40, bnr. 782 i Fana til Magni Kalsaas og gnr. 40, bnr. 820 i Fana til Helga Tveit. Verdien av de to parsellene med påstående hus settes til kr. 60 000,- hver. Vedlikehold av ledningene skal være felles og deles med en halvdel på hver.

Tinglyst 27.11.2002 - Dokumentnr: 37825 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:394

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:395

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1518

Undertegnede som eier av Gnr 40 / Bnr 820 i Bergen kommune har felles kloakkledning fra felles kum på eiendom Gnr 40 / Bnr 826 med fem andre naboer frem til offentlig kloakkledning.

Undertegnede som eier av Gnr 40 / Bnr 820 samtykker i at eiere av Gnr 40 / Bnr 1518/395/394 kan koble seg på denne felles kloakkledningen, mot at de er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av fellesledningen med tilbehør.

Hvis det mot formodning skulle vise seg at tilknytningen av Gnr 40 / Bnr 1518/395/394 fører til overbelastning på systemet vil det være Gnr 40 / Bnr 1518/395/394 sitt ansvar å løse dette problemet.

Tinglyst 01.12.2021 - Dokumentnr: 1512531 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:439

Gnr 40, bnr. 771, 782, 820, 786, 778, 826, 800, 1720, 394, 395, 1518, 154 (snr. 1 og 2), 1679, 440, 1836, 24, 48, 150, 167 og 35 i Bergen kommune, har rett til å ha felles stikkledning for avløpsledning liggende over sine respektive eiendommer og frem til offentlig ledning. Avløpsledningen fremkommer i vedlagte kart datert

18.08.2020 fra Vann- og Avløpsetaten i Bergen kommune. Gnr 40 bnr 439 har rett til å knytte seg til avløpsledningen med 2 nye boenheter, forutsatt at dette gjennomføres av rørlegger på vilkår satt av Bergen kommune og Vann- og Avløpsetaten. Påkobling for de to nye boenhetene er rett utenfor bnr. 439 eiendomsgrense. Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 40 bnr 439 sin eiendom. Avtale inngått mellom partene – erklæring kan også tinglyses på fremtidig utskilt bnr fra bnr 439

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

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. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema 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/boligkjooper/>

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 Eiendomsmeidlerforbund (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 selges 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 uoppfordret 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.

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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
 Klargjøring- og handleliste kr 0,00
 Markedspakke inkl. Emera digital kr 22 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00
 Veiledning og bistand styling kr 0,00
 Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 200,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 154 950,00 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

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Amalie Aaby

Eiendomsmeglerfullmektig

amalie.aaby@emera.no

Tlf: 414 30 423

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

08.04.2026

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:

Søderberg & 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.

BEVERVEGEN 18A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260060	
Selger 1 navn	
Tor Audun Kleppe	
Gateadresse	
Bevervegen 18A	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5236
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Aud Sonja Eeg Kleppe	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91069917

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TAK

1

Document reference: 03260060

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Overflatebehandlet med microsement og byttet baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flyttet bereder, montert toaletter, dusjgarnityr, blandebatterier

Arbeid utført av

123 rør, Fyllingsdalen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet lamper der det er faste lamper, skiftet stikkontakter og deksel til disse, skiftet fra halogen til led på downlights på bad og i gang.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er byttet vinduer på alle soverom på sørside i underetasje av bolig, samt terrassedør med sidevindu i stue.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligen selges ved fullmakt, jeg har svart etter beste evne i forhold til kjennskap om boligen. Det er viktig å merke seg at jeg aldri selv har bebodd boligen, og har derfor ikke inngående kjennskap utover det som er besvart i denne rapporten.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Vertikaldelt tomannsbolig
-  Bevervegen 18 A, 5236 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 40, bnr. 820

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 14713-1902

Eiendomsverdi ref nr: DV2032

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Johan Larsen



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom

Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova

Verdi- og lånetakst

Næringstakst

Reklamasjonsrapporter

Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom

Energirådgivning

Energimerking



Rapportansvarlig

Jarle Johan Larsen

Uavhengig Takstingeniør

post@jttakst.no

952 65 830



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Info fra Matrikkelen.

Hovedbygget er registrert som tomannsbolig, vertikaldelt, og ikke en vanlig enebolig. Bygningen er registrert tatt i bruk 27.01.1964.

1949 – Byggeforskriften av 1949 (BF49)

Den første landsdekkende byggeforskriften som samlet krav til bygninger i hele Norge. [Innhold og betydning:](#)

Etablerte grunnregler for konstruksjonssikkerhet og bæreevne. Definerte minstekrav til brannsikkerhet, brannskiller og rømningsveier.

Innførte basisregler for ventilasjon, hygieniske forhold og sanitærinstallasjoner.

La fundamentet for en mer helhetlig og nasjonal standard for bygging, som tidligere hadde vært preget av lokale regler.

Karakter: Enkle, funksjonsbaserte minimumskrav – lite detaljstyring sammenlignet med moderne forskrifter.

Referansenivå

Boliger oppført i 1964 vurderes etter den byggeskikk, materialbruk og tekniske standard som var vanlig på oppføringstidspunktet. Krav til blant annet konstruksjon, isolasjon, tetthet og ventilasjon var normalt lavere enn dagens krav, og bygningens tilstand må sees i lys av dette.

Egenskaper

Egenskaper som varmeisolasjon, lufttetthet og ventilasjon er normalt svakere for bygninger oppført i 1964 enn for bygninger oppført etter nyere tekniske krav. Avvik fra dagens standard anses derfor ofte som normale for bygningens alder og byggemåte.

Brannprosjektering

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er oppført etter de forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, og vil ikke oppfylle dagens forskriftskrav.

Sammendrag av egenoppgave

Egenerklæringen er avgitt ved fullmakt, og opplysningsgiver presiserer at boligen selges på bakgrunn av begrenset kjennskap, da vedkommende ikke selv har bebodd boligen. Opplysningene er derfor gitt etter beste evne. Det er opplyst at bad/våtrom er overflatebehandlet med mikrosement og at baderomsinnredning er byttet ved egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er samtidig opplyst at tettesjikt/membran/sluk ikke er oppgradert eller fornyet. På vann- og avløpsanlegget er det opplyst at faglært rørlegger har flyttet bereder samt montert toaletter, dusjgarnityr og blandebatterier. Videre er det opplyst om egenutført arbeid på det elektriske anlegget, herunder skifte av faste lamper, stikkontakter/deksler samt ombygging fra halogen til LED på downlights på bad og i gang. Det foreligger ikke samsvarerklæring for dette arbeidet. Det er også opplyst at ufaglærte har skiftet vinduer på alle soverom på sørside i underetasjen, samt terrassedør med sidevindu i stuen. For øvrig er det i egenerklæringen ikke opplyst om kjente forhold knyttet til fukt, drenering, utettheter, setninger, skadedyr, skjeggkre, manglende ferdigattest, radon, pålegg eller andre vesentlige avvik.

Videre informasjon

For detaljer om leiligheten, se rapportens enkeltpunkter og selgers egenerklæring.

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Renner i plast.

Nedløp i metall.

Beslag på pipe utvendig.

Stigetrinn til pipe.

Eldre takhette.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og på gavl pusset overflate.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Altan med utgang fra stue i betongkonstruksjon.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malt trepanel.

Boligen har mursteinspipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM [Gå til side](#)

Totalt/vaskerom

Totalt/vaskerom er overflatebehandlet gulv med ny granityr.

Bad

Badet er overflatebehandlet med mikrosement, ny granityr (heldekkende vask, dusjhjørne med tak-hånddusj og vegghengt wc).

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profil.

Benkeplate i laminat.

Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, stekeovn, frys

-/kjøleskap, platetopp.

Fliser i skvettzone.

Komfyrvaktt over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.

Avløpsrør av plast/jern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe type luft til luft med innedel på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 116 liter fra OsO plassert på gulv på wc.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Trapp mangler håndlist på én side, og på deler av trappen mangler håndlist på begge sider.
Utvendig rekkverk har utforming med åpninger som er lette å klatre på.
Taket mangler snøfanger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

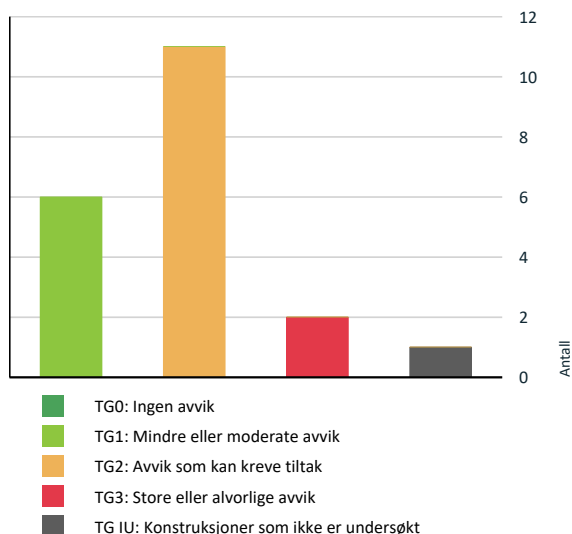
Vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

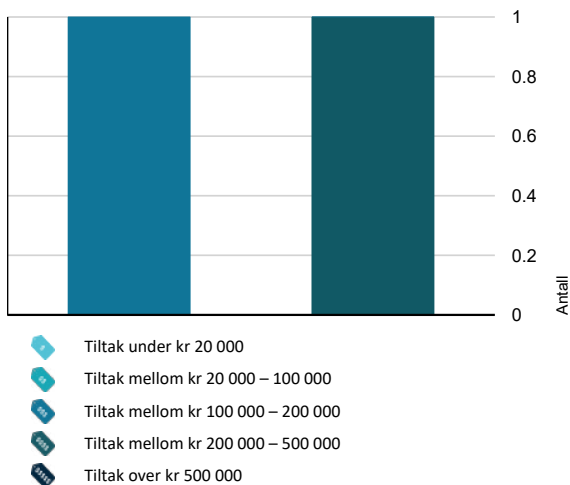
Planløsningen er endret hobbyrom er brukt til soverom, vaskerom er nå bad og vegg på kjøkken er fjernet.
Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke kunnet komme med supplerende opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Totallett/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Jf midlertidig bruksløyve datert 29.01
1964

Anvendelse
Bolig med halvetasjer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006 Tilbygg Ferdiggattest som er datert 18.01 2006

UTVENDIG

IG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

IG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i plast.
Nedløp i metall.
Beslag på pipe utvendig.
Stigetrinn til pipe.
Eldre takhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Bygningsdelen er vurdert til TG2 ut fra alder og forventet gjenværende levetid.

Overgang mellom boenhetene

Overgangen mellom de to boenhetene i tomannsboligen er ikke utført i samsvar med produktets monteringsanvisning. Forholdet kan gi økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning, og bør følges opp nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Avvik i overgang mellom boenhetene kan medføre økt risiko for utettheter og fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag, renner og nedløp. Utførelsen i overgangen mellom boenhetene bør undersøkes nærmere og utbedres i henhold til produktets monteringsanvisning.



Overgang til nabo.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og på gavl pusset overflate-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musbånd.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Når takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, foreligger det usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand. Eventuelle skader, fuktpåvirkning eller utførelsesmangler kan være skjult, og avvik kan dermed utvikle seg uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt. Tilstandsvurderingen må derfor i hovedsak baseres på alder, antatt oppbygning og observasjoner fra underliggende etasjer, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Manglende inspeksjonsmulighet innebærer derfor en økt risikoprofil sammenlignet med konstruksjoner som kan kontrolleres visuelt.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll fra underliggende etasje for indikasjoner på lekkasje eller fukt (misfarging, lukt, svelling, avskalling o.l.), særlig etter perioder med nedbør og snøsmelting. Ved mistanke om avvik bør det vurderes å etablere inspeksjonsmulighet gjennom luke eller lokal åpning, slik at undertak, lufting og bærende elementer kan kontrolleres nærmere.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stuevindu er skiftet i 2020 år og terrassedør og soveromsvinduer i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer på inngangssiden er av eldre dato. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Forholdet er et tegn på aldersslitasje og værpåvirkning, med økt risiko for redusert tetthet og videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Eldre vinduer har normalt svakere isolasjonsevne enn nyere vinduer og kan gi økt varmetap og risiko for trekk. Med økende alder vil også pakninger, beslag og overflatebehandling kunne ha redusert funksjon og tetthet. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Tidspunkt for utskifting vil avhenge av tilstand, funksjon og vedlikeholdsnivå.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyde 100 cm
Gulvareal 11,9 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen ligger over innredede boligrom. Konstruksjonen er ikke nærmere dokumentert, og oppbygningen er derfor usikker. Slike konstruksjoner erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer og følgeskader dersom tettesjikt eller avrenning ikke fungerer som forutsatt. Betongdekket fungerer her som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader i underliggende rom ved svikt i tetthet eller avrenning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflate, fallforhold og tilslutninger. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade må nærmere undersøkelser påregnes.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malt trepanel og malte flater.

Overflatene er oppgradert i 2026.
Overflater er malt/ sparklet og det er lagt nye gulv.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn er plassert i nisje, merk at denne ikke er montert (følger med i salget)

Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

IG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Luke i vegg på stuesiden.
Ingen ventilering.

Fuktighet i % er målt fra fra 11 % til 15 % som må ansees som normalt tørt. Dette vil svinge med årstider

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Trappen bør sikres fra kulde og fra svingninger i fukt.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, som har utfordringer med fukt og temperatur.

Vannrør er ikke isolert i blindkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Blindkjeller med grovstøp.



En må krype i blindkjelleren.



Innvendig trapp er synlig i kjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > TOTALETT/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført detaljanalyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og synlige forhold.
Aktuell byggeforskrift er før TEK97.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Totalt/vaskerom er overflatebehandlet gulv med ny granityr. Det er ikke dokumentert at membran/tettesjikt er skiftet ut i forbindelse med overflateoppgraderingen. Overflatebehandling dokumenterer ikke i seg selv et nytt, fullverdig tettesjikt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller tetthet i konstruksjonen.

Det er registrert eldre sluk, fall mot sluk på ca. 20 mm over ca. 1,3 meter og ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til underliggende membran/tettesjikt, samt registrerte avvik, vurderes badet til TG3. Full rehabilitering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført detaljanalyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og synlige forhold.
Aktuell byggeforskrift er før TEK97.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Badet er overflatebehandlet med microsement, ny granityr (heldekkende vask, dusjhjørne med tak-hånddusj og vegghengt wc).

Det er ikke dokumentert at membran/tettesjikt er skiftet ut i forbindelse med overflateoppgraderingen. Overflatebehandling dokumenterer ikke i seg selv et nytt, fullverdig tettesjikt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller tetthet i konstruksjonen.

Det er registrert eldre sluk uten bruk at membranring.
Fall mot sluk på ca. 20 mm over ca. 1,3 meter og ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til underliggende membran/tettesjikt, samt registrerte avvik, vurderes badet til TG3. Full rehabilitering må påregnes..

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profil.

Tilstandsrapport

Benkeplate i laminat.
Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, stekeovn, frys-/kjøleskap, platetopp.
Fliser i skvettzone.
Komfyrvakt over platetopp.

1,5 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap, funksjonstestet av takstmann.
Synlige kobberrør på toalett/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Rørskap er bak speil på bad.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

IG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel på kjøkken.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er på slutten av sin levetid, opplyst er fra ca 2005 fra kontaktperson.

Konsekvens/tiltak

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

IG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 116 liter fra OsO plassert på gulv på wc.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Årstill: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer og alder på anlegget.

Generell kommentar

Takstmann anbefaler videre undersøkelser av spesialist/fagperson, og tiltak kan bli nødvendige. Selger har ikke bebodd bolig derfor står spørsmål markert som ukjent.



Sikringskap i nederste etasje.



Kursoversikt i sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjelleren bør følges opp og kontrolleres jevnlig. For å oppnå TGO eller TG1 må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder eventuell utbedring av drenering. Når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, og vil blant annet avhenge av videre utvikling og bruken av underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden i blindkjeller må overvåkes jevnlig. Det må påregnes fuktreduserende tiltak på sikt dersom konstruksjonen skal oppnå TGO eller TG1. Tidspunkt for nødvendige tiltak er usikkert, og vil blant annet avhenge av fuktutvikling og hvordan tilstøtende underetasje/kjeller benyttes.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Noen utstøpingsfeil i betongoverflaten

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp mangler håndlist på én side, og på deler av trappen mangler håndlist på begge sider.

Utvendig rekkverk har utforming med åpninger som er lette å klatre på.

Taket mangler snøfanger.

Kommentar:

Forholdene vurderes å kunne innebære økt risiko for personskaade ved bruk. Det anbefales å montere håndlist i trapp, vurdere tiltak på rekkverk for å redusere klatremulighet, samt etablere snøfanger der dette er nødvendig.



Takoverbygd terras

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Til parkering eller lagring.

Byggeår

1964

Kommentar

Jf Ferdigattest datert 07.04 1964

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og vil trenge vedlikehold.

Beskrivelse

Carport med en enkel konstruksjon, med metallplater på tak.
Svak skråavstivning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

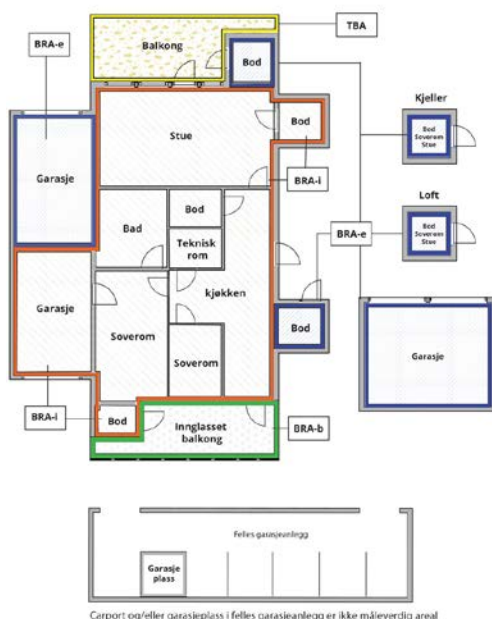
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	28	5		33	12
1,5 etasje	18			18	
1. etasje	45			45	
Etasje1	17			17	
SUM	108	5			12
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bod		
1,5 etasje	Kjøkken		
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalet/vaskerom		
Etasje1	Soverom, bad		

Kommentar

Sum areal i andre etasje og halvannen etasje 46,4
Takhøyde i stue lav ca 2,25 meter og høy ca 2,95 meter.
Utvendig bod på terrasse ca 5 m²

Første etasje.

gang med trapp ca. 15,0 m²
soverom ca. 6,4 m²
soverom ca. 6,2 m²
soverom ca. 9,9 m²
bad ca. 3,3 m²
Takhøyde i hall 2,32 meter

En halv etasje ned
soverom ca. 8,0 m²
bad ca. 6,1 m²
Takhøyde på soverom 2,29 meter

Arealforklaringer:

Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.
Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:
– Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
– Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret hobbyrom er brukt til soverom, vaskerom er nå bad og vegg på kjøkken er fjernet.
Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jarle Johan Larsen Constanse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	820		0	482.4 m ²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse

Bevervegen 18 A

Hjemmelshaver

Kleppe Aud Sonja Eeg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjold i Bergen kommune, i et etablert og attraktivt boligområde i Fana bydel. Området fremstår som rolig og familievennlig, med kort gangavstand til Lagunen Storsenter og øvrige servicetilbud. Det er også god tilgang til kollektivtransport, herunder bybanen med forbindelse til Bergen sentrum og Flesland. Nærområdet har flere tur- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering på egen tomt og carport.

Oppvarming

Varme i gulv på bad, wc, gang og i tilbygg gang og soverom.
Vedovn i stue.
Varmepumpe på kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV2032>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Bevervegen 18A - Nabolaget Skjoldhøgda - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjold Linje 1	4 min	0.3 km
Søråsskiftet Linje 22	7 min	0.6 km
Lagunen terminal Buss, trikk	9 min	0.8 km
Bergen Flesland	11 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	11.2 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	11 min	0.9 km
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	15 min	1.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	14 min	1.2 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	19 min	1.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	12 min	1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min	2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

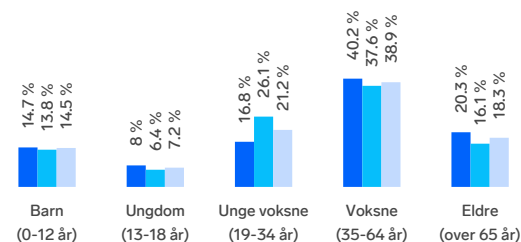
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjoldhøgda	2 796	1 252
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjoldlia barnehage (1-5 år) 88 barn	8 min	0.6 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min	0.7 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	13 min	1.1 km



Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	10 min
Meny Lagunen	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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



Støynvåt

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 86/100



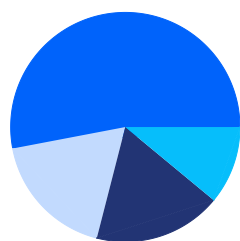
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

-  Skjold skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Skjoldstølen 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Lagunen 10 min 
-  EVO Nordås 14 min 

Boligmasse







- 53% enebolig
- 11% rekkehus
- 18% blokk
- 18% annet

«Rolig område med turmuligheter»

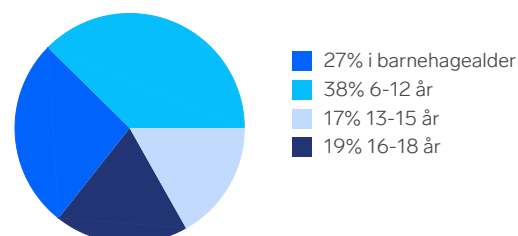
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

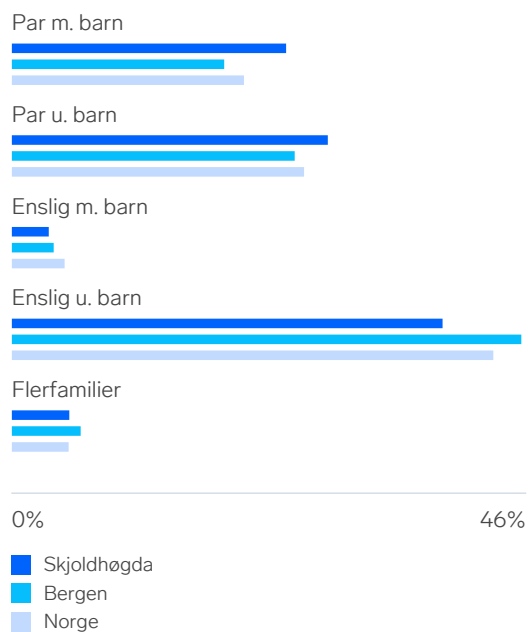
-  Lagunen Storsenter 10 min 
-  Apotek 1 Lagunen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

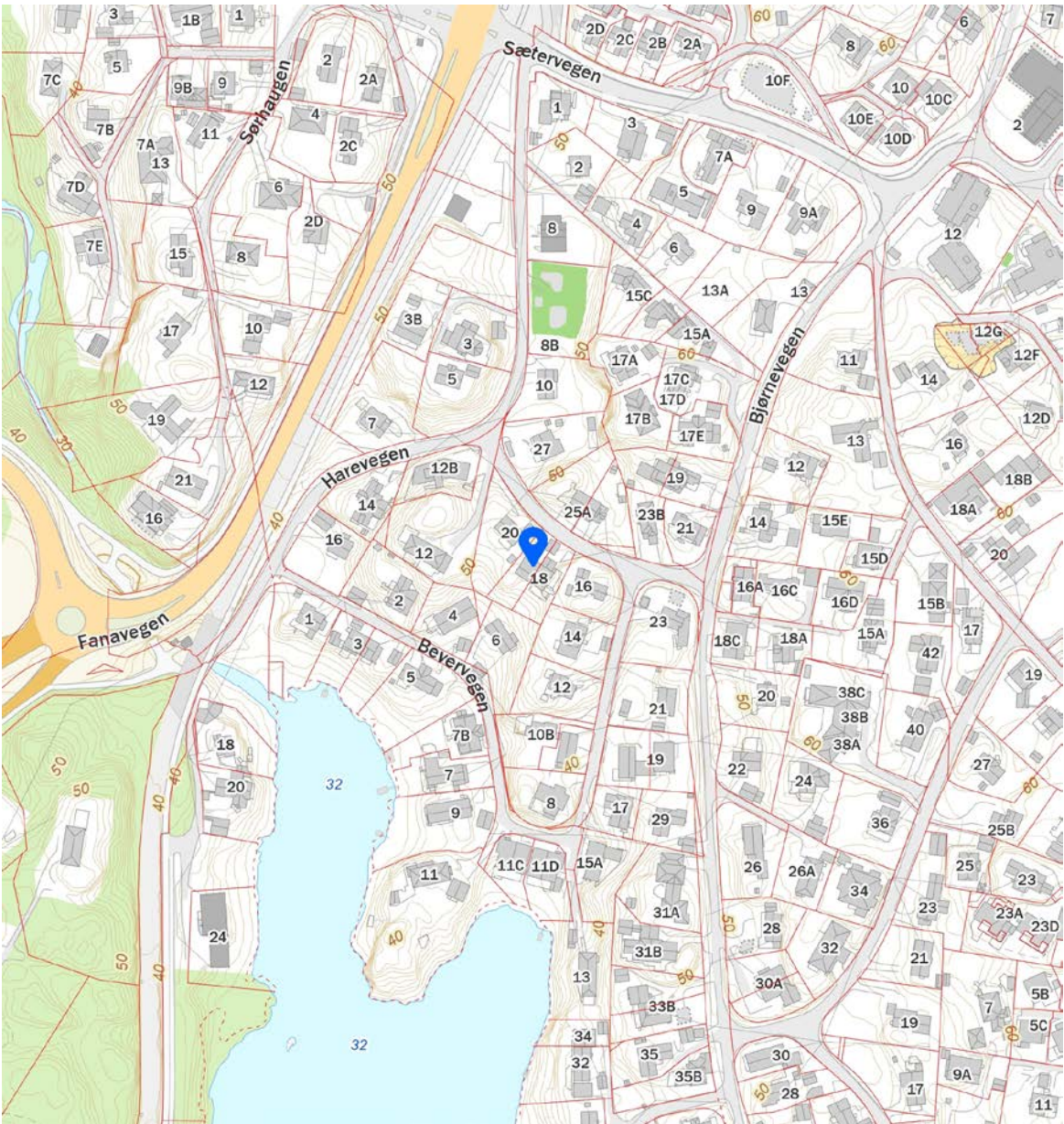
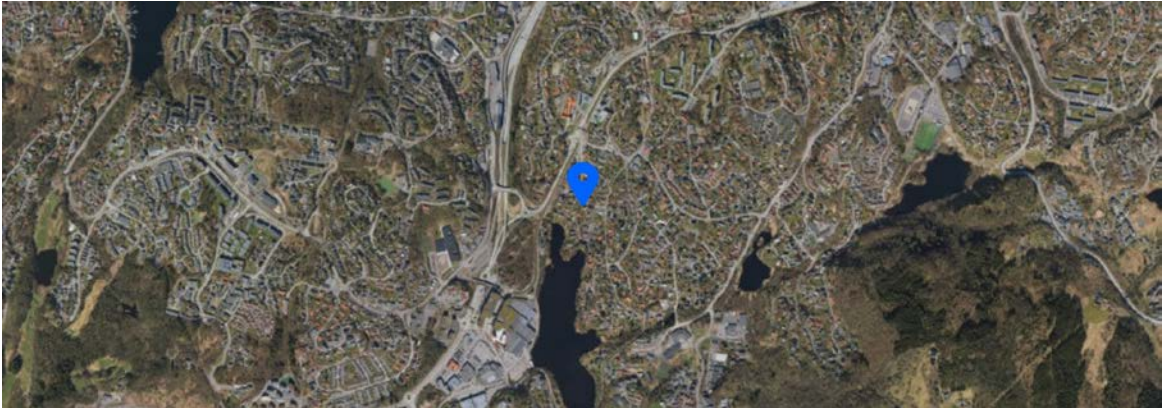


Sivilstand

Sivilstand	46%	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

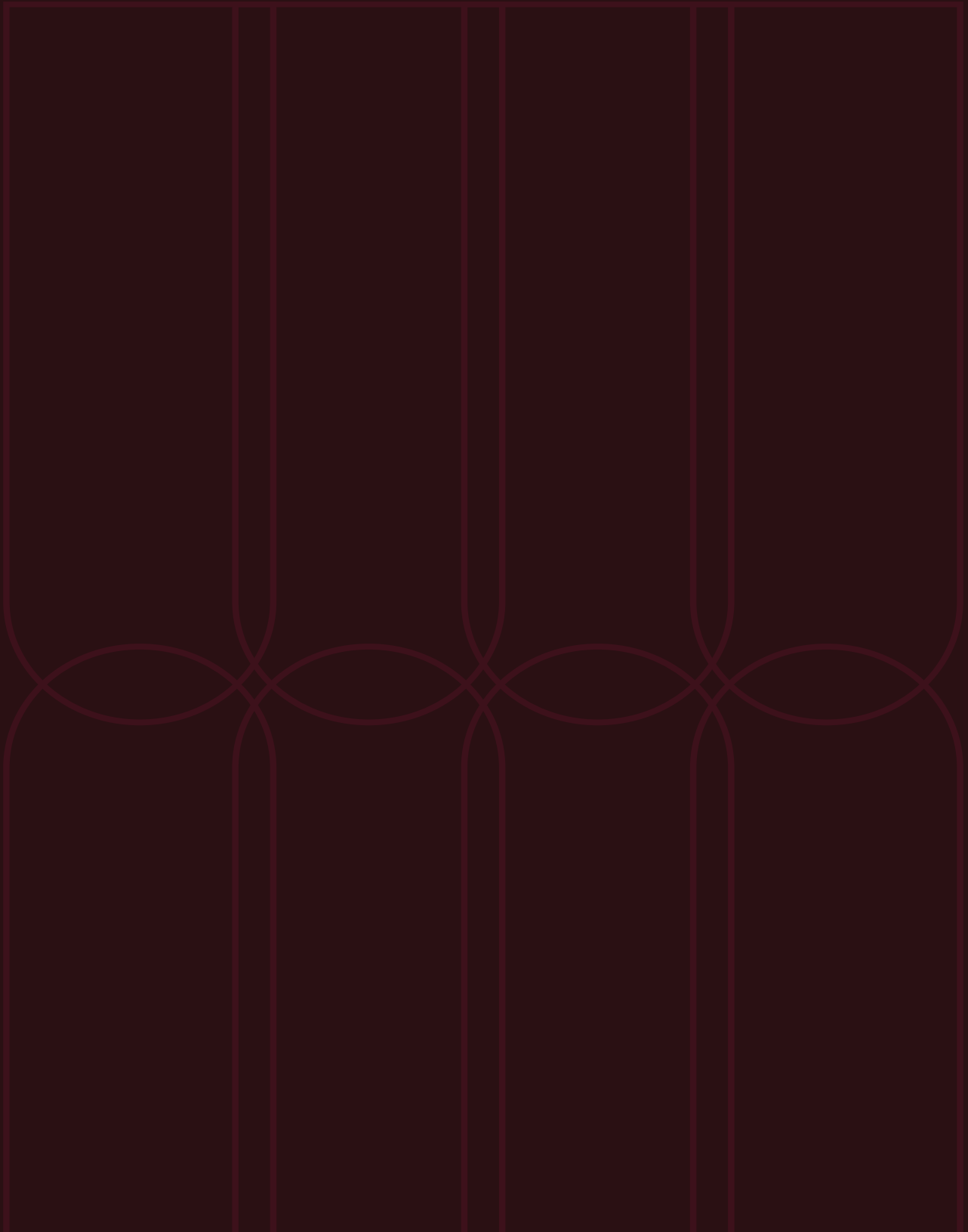


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

KOMMUNAL INFORMASJON



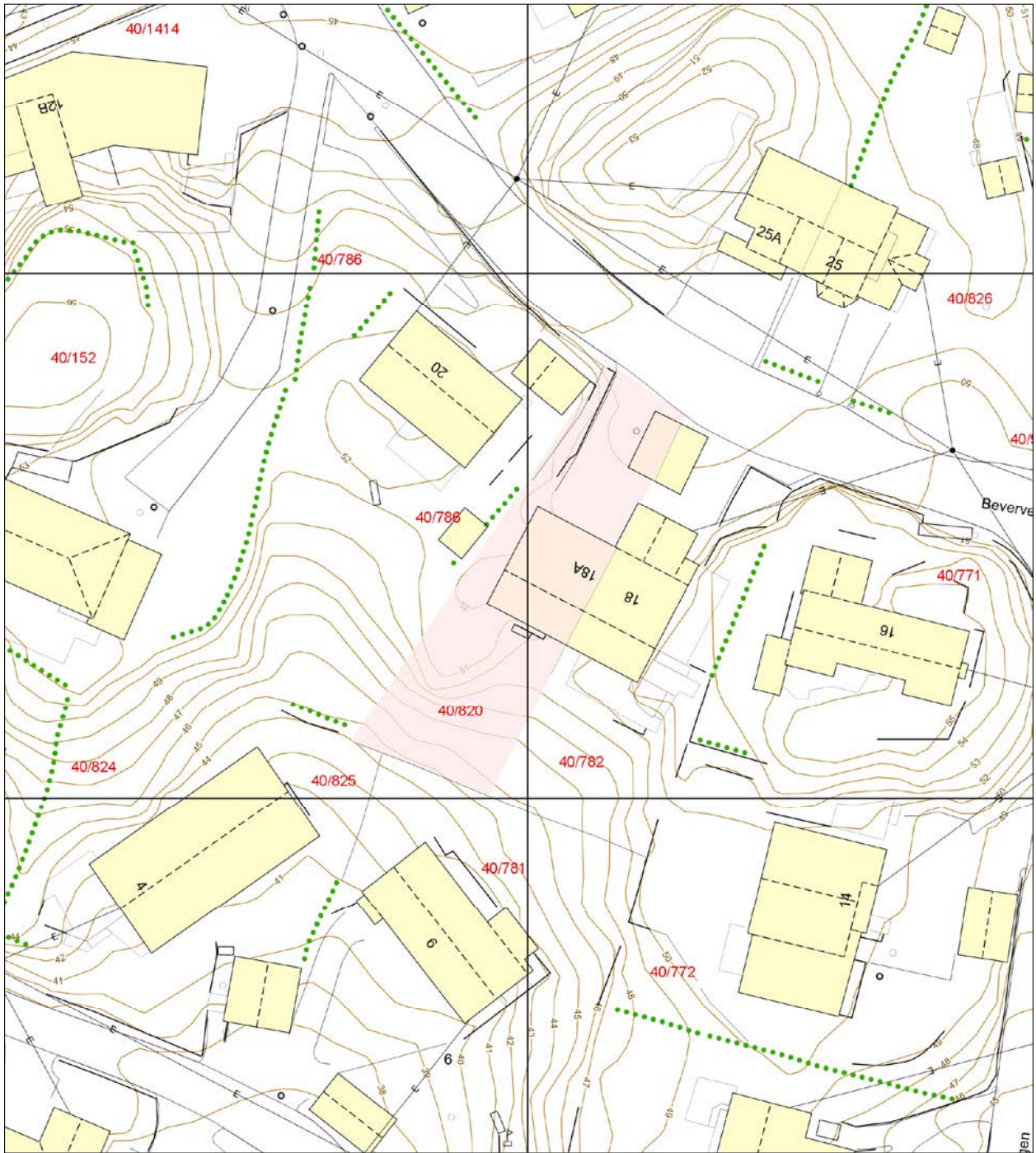


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/820/0/0
Adresse: Bevervegen 18A, 5236 RÅDAL



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ☼ Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

Rebekka Nistad
Beverveien 18 A
5236 RÅDAL

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200600650/2 TEMO	NYBY – 5210	18.01.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 40	Bnr 820
Tiltakets adresse	Beverveien 18 A
Tiltakets art	Tilbygg Bolig
Tiltakshaver	Rebekka Nistad

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 6.1.06.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200600650.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Terje Moe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200600650

Side 1 av 1

Rebekka Nistad
Beverveien 18a
5236 Rådal

200600658

1

04 01. 2006

Bergen 04.01.06

Bergen Kommune
Byggesaksavd.

BYBY66-BY66ES

5210

SØKNAD OM FERDIGATTEST – SAKSNR. 199525601

Eg syner til byggeløyve av den 13. oktober 1995: gnr 40 – bnr 820.

Tiltaket er no fullført og det er beklagelig av søknad om ferdigattest ikkje er sendt før.

Eg ber også om godkjenning av desse ombyggingane som er gjennomførte:

Underetasjen:

Vaskerom er endra til baderom, med toalett, dusj og vask.

To mindre bodar er slått saman til eit rom og er i bruk som soverom/gjesterom.

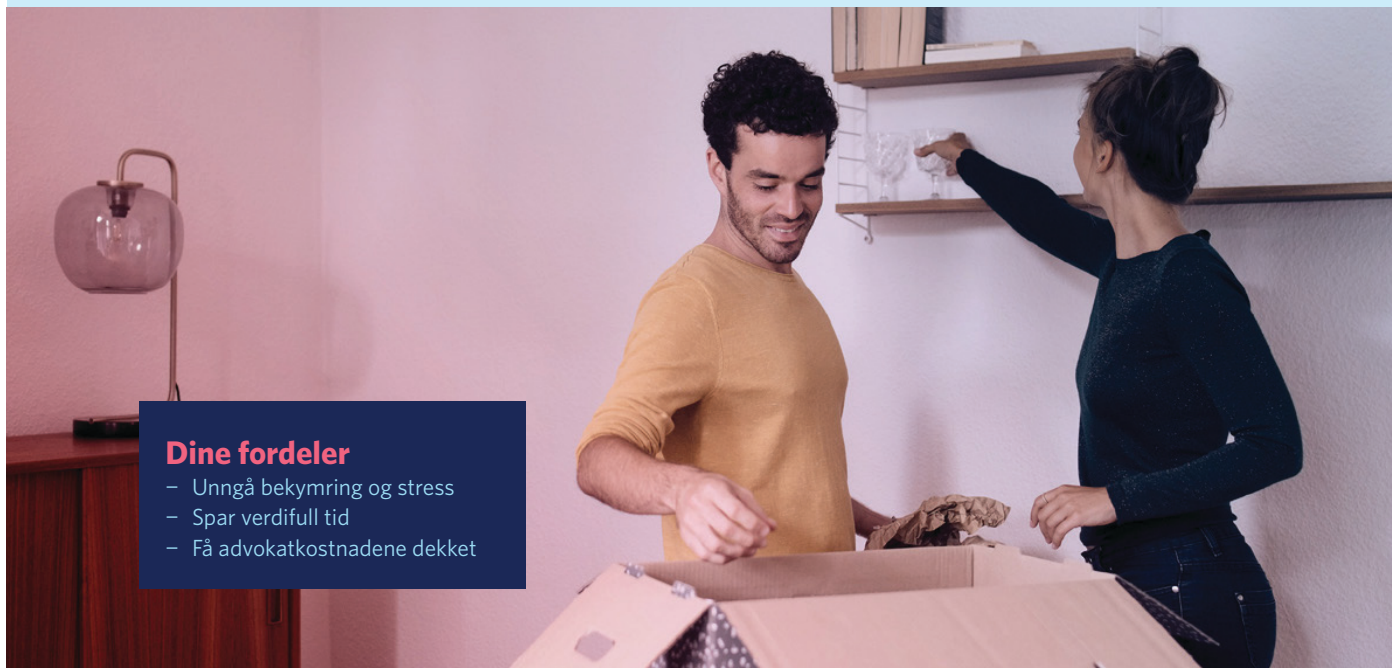
I huset 2. etg.

På WC/BAD i 2. et. er badekaret fjerna. Her står no varmtvannstank, vaskemaskin, vask og toalett.


Rebekka Nistad

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** 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



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

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



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDI 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