

BØNES

Våkleivbrotet 85

Velkommen til
din nye bolig





Innholdsrikt enderekkehus med fin utsikt og gode solforhold. Drømmeterrasse på 33m². Hybel. Carport og fast garasje plass

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Våkleivbrotet 85! Bo behagelig og praktisk med fast garasje plass, carport, nærhet til flott natur og lekeplass. Enderekkehus gir egen hage og ekstra areal rundt huset med plass til bla. bosspann. Boligen byr på en skjermet beliggenhet uten noe form for sjenerende innsyn. En bolig passende flere livsfaser med alt nødvendig boareal på ett plan

Fast garasje plass med mulighet for el-lader og carport
Nytt tak i 2018 og nytt bad i 2020
33m² drømmeterrasse med fantastisk utsiktsforhold
Pent opparbeidet tomt med flere sosiale soner og hage
Sommersol til ca. kl. 23
Hybel med egen inngang

Barnevennlig med lekeplass i sameiet
9 min kjøring til Oasen
Nærhet til Løvstakken og Kyrkjetangen

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 300 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

183 590,-

BYGGEÅR

1984

TOTALPRIS

7 483 590,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

198/201.1 kvm

TOMTEAREAL

358.3 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIEFORM

Eiet

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: stian.sletten@emera.no

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen. Stian selger alle typer eiendommer fra tomter, mindre nybyggsalg, leiligheter, bygårder, rekkehus/tomannsboliger til eneboliger. For Stian er alle salgene unike, uavhengig om eiendommen er nyoppusset eller om vi skal 50 år tilbake i tid/standard. For de som eier dem er det gjerne det dyreste de eier i kroner og øre, og dette fortjener både respekt og ydmykhet når han får tillit til å forvalte deres eiendom. Etter mange år i bransjen har det alltid vært noe Stian har savnet - en kjedeledelse som tilrettelegger optimalt for meglerne, den beste markedsføringen av bolig og de beste strategiene. Alt dette har han nå i verktøykassen sin - 100% for det beste for kundene!

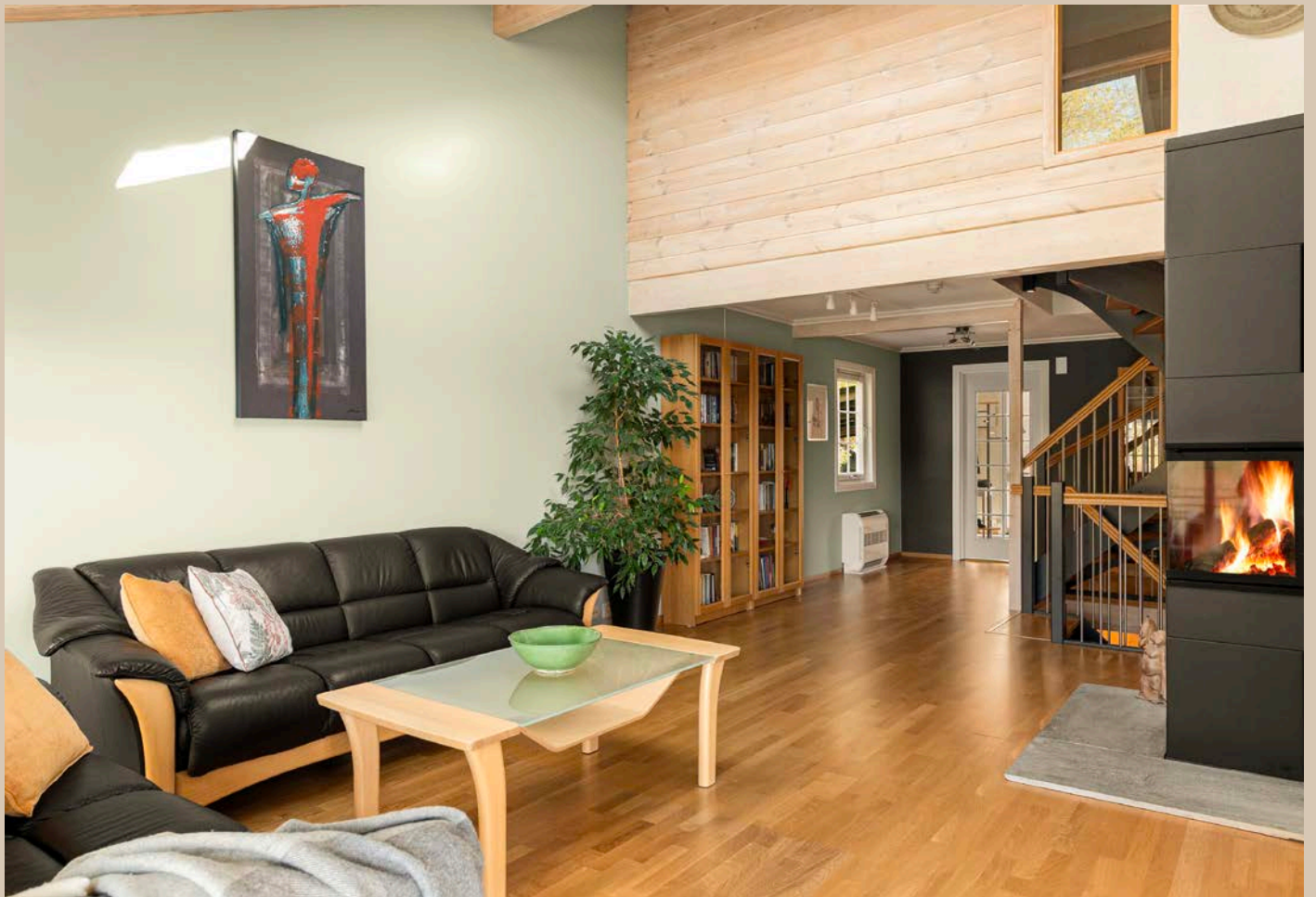
















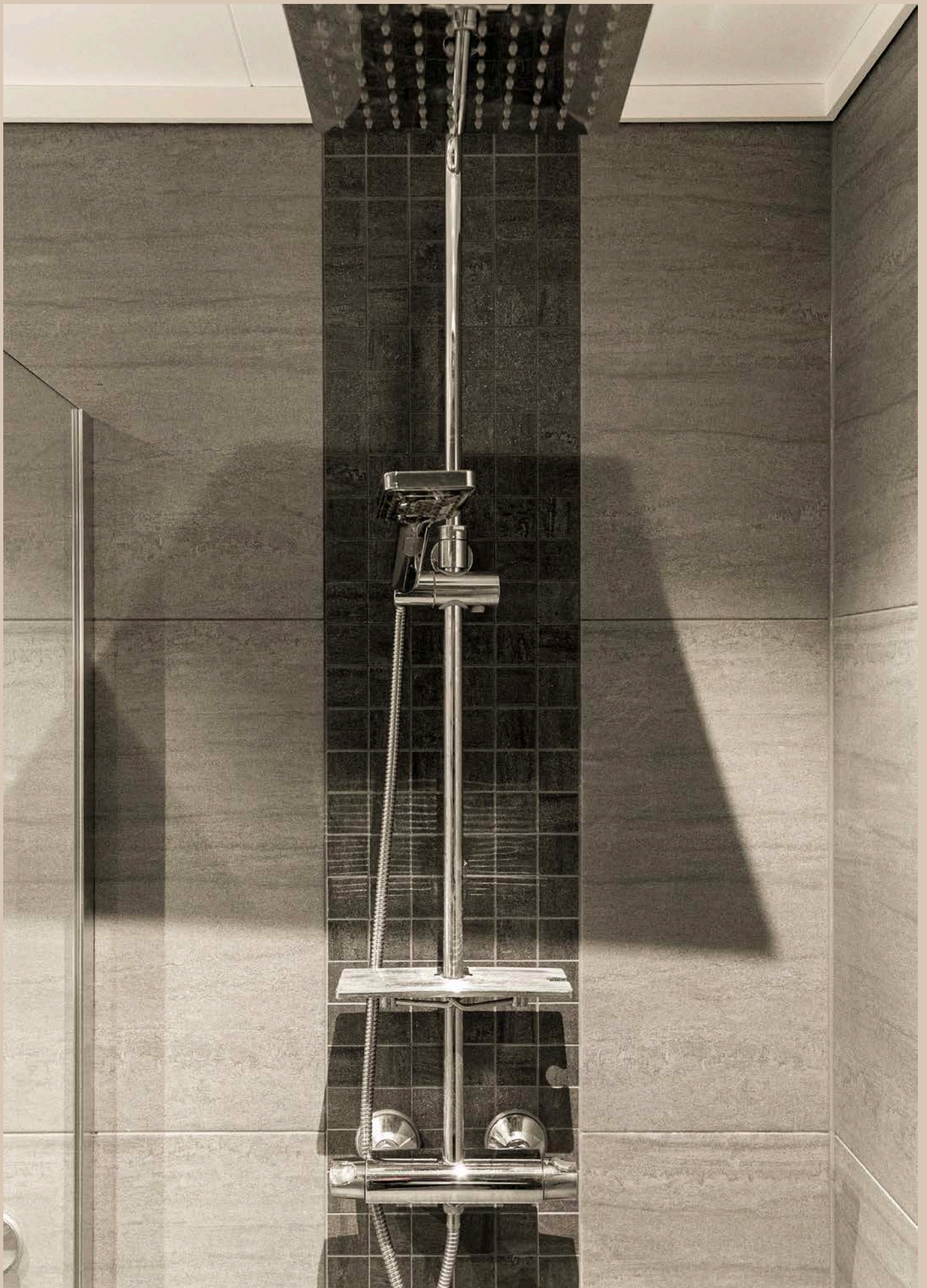


























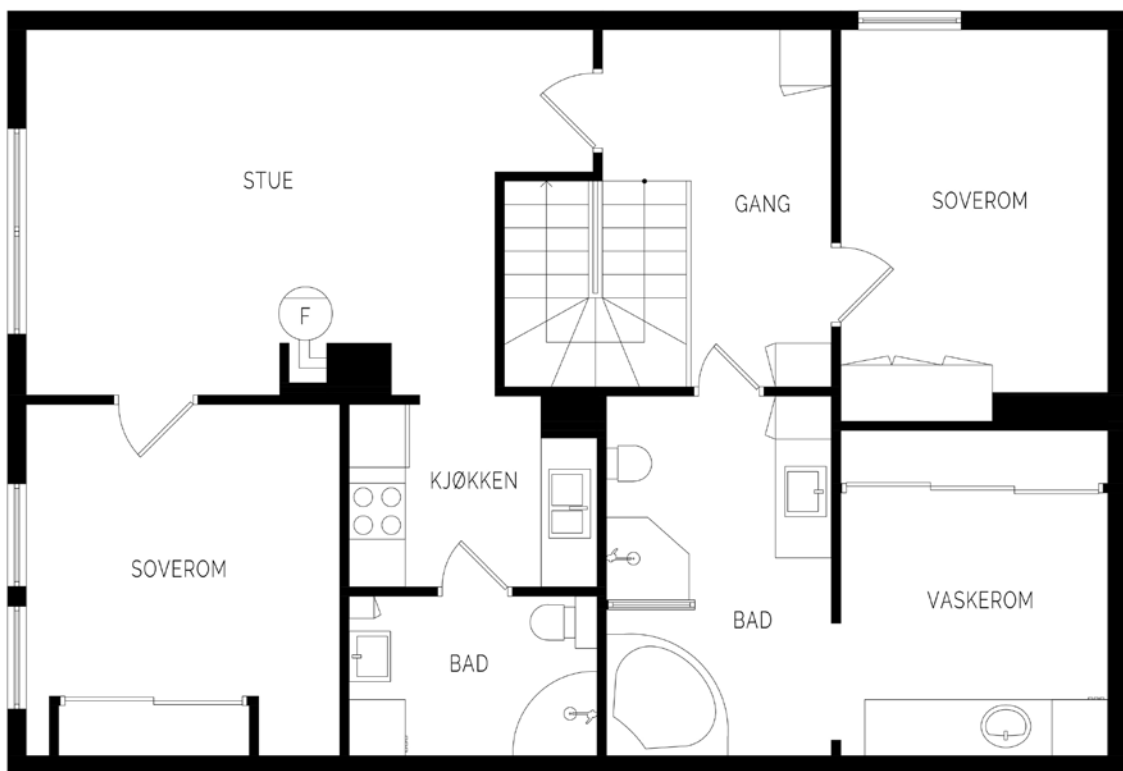




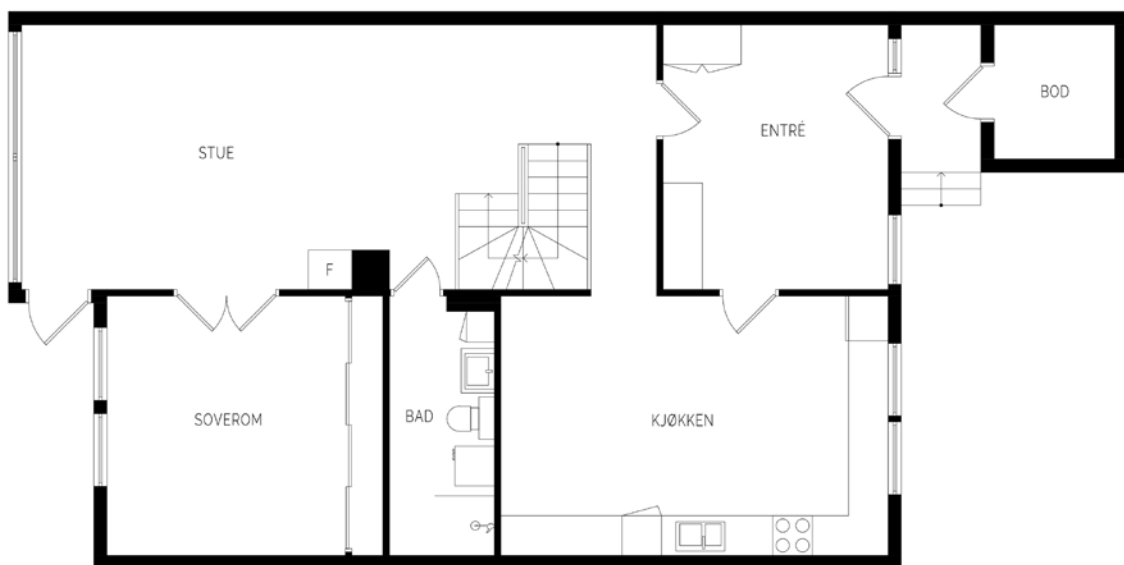


Plantegning

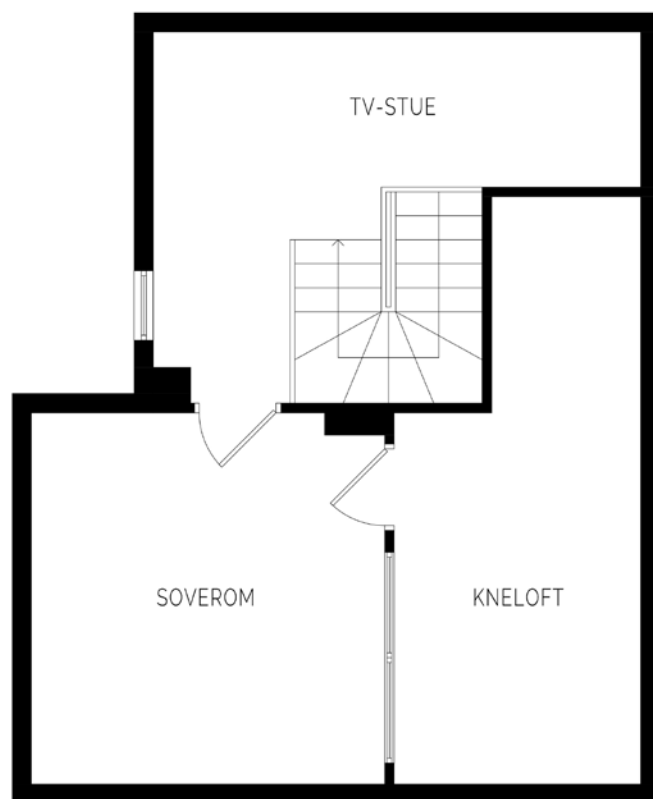




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

VÅKLEIVBROTET 85

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 300 000

Omkostning kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

182 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

183 590 (Omkostninger totalt)

7 483 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 483 590

Eiendomsskatt

Kr 8 334,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Kommunale avgifter

Kr 20 938 (2026)

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Boligen er tilknyttet kabel-TV med TV2 Play inkludert hos Telenor. Dette er i fellesskap med sameiet, og selger blir fakturert kvartalsvis med kr 1 962,-.

Andre utgifter: Kr. 5.500,- i felleskostnader til Sameiet Nordre Våkleivbrotet Grendalag. Dette dekker lys i felles garasje, utgifter til brøyting og til vedlikehold av fellesområder (busker og blomster). Sameiet har en årlig vårdugnad. Sameiet har egen lekeplass. Det gjøres oppmerksom på at dersom det forekommer ekstraordinære tiltak (f.eks asfaltering) vil det bli sendt ut egen faktura på dette. Det er opplyst at det foreligger ordensregler for sameiet, men disse er ikke mottatt av megler og følger derfor ikke vedlagt salgsoppgaven.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 477 343 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 909 370 (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 Våkleivbrotet 85! Dette flotte enderekkehuset ligger skjernet til i enden av et rolig og veletablert boligområde på vakre Bønes. Her bor man omgitt av naturskjønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til alt hverdagen har å by på. En attraktiv og familievennlig beliggenhet som kombinerer det sentrale med det fredelige.

Området er svært familievennlig med flere skoler og barnehager i gangavstand, noe som gjør levering/henting enklere i en travel hverdag. Nabolaget består av småbarnsfamilier, ungdomsfamilier og eldre. Området ellers er preget av herlige familieboliger og en rekke aktivitetstilbud, som sikrer gode oppvekstvilkår for barna!

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Bønes, 8 minutters gange unna. Disse tilbyr også post i butikk. Videre er Rema 1000 Bønes 16 minutter unna til fots, og for et søndagsåpent alternativ er Bunnpris Smiberget en kort kjøretur unna. For et bredere servicetilbud er det 8 minutter kjøring til Oasen Senter. Her finner man i overkant av 70 butikker og serveringssteder som klesbutikker, apotek, cafeer, legesenter og mer.

Kollektivtilbudet i området er bra, med nærmeste bussholdeplass, Bønes senter, kun 7 minutter unna til fots. Ved Oasen finner man også Oasen Terminal, som er et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer. Herfra går også bybanen inn mot sentrum.

For den aktive er beliggenheten super! Et kvarters gange unna ligger Fjellsdalen idrettsplass som har både fotball- og tennisbaner. Her ligger også Bergen Racketsenter og Bøneshallen, med fasiliteter for padel, håndball og treningssenter. Området byr også på flotte turomgivelser som Løvvstakken og rundturen til Gullsteinen med tursti direkte fra tomten. I sommermånedene kan man nyte en

dukkert på populære Kyrkjjetangen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 år)

10 min gange til Våtun barnehage (1-5 år)

10 min gange til Straumsgrend barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

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

23 min gange til Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)

4 min kjøring til Bønes skole (1-7 kl.)

9 min kjøring til Lynghaug skole (8-10 kl.)

12 min kjøring til Storetveit skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

9 min kjøring til Fyllingsdalen videregående skole

13 min kjøring til Årstad videregående skole

Parkering

Parkering i felles garasje, med mulighet for å montere elbil-lader. I tillegg er det carport og god parkering ved boligen.

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. Ved visning kan gjesteparkering benyttes.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 358.3 m²

Eiet tomt som er foruten bygningsmassen pent opparbeidet med belegningsstein, beplantning, carport og terrasse.

Det foreligger pliktig medlemskap i Sameiet Nordre Våkleivbrotet Grendalag, hvor boligen har en eierandel på 1/31. Sameiet disponerer en felles tomt på 3 795 m² som er opparbeidet med kjørevei, grøntarealer og lekeplass. Boligen har fast parkeringsplass i garasje tilknyttet sameiet. Det opplyses at det praktiseres dugnad én gang årlig på våren. Det gjøres oppmerksom på at medlemskapet innebærer plikt til å delta i felleskostnader og eventuelle vedlikeholds- og driftsoppgaver i henhold til sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 04.10.1985. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig datert 08.07.2022. Ferdigattesten gjelder bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, 20,5 m² og fasadeendring, innsetting av vindu.

Det gjøres oppmerksom på dagens planløsning ikke stemmer fullt overens med godkjente tegninger. Deler av entré er byggemeldt som kjøkken/hall. Videre er

tilkomsten til badet flyttet til stue, da den tidligere hadde tilkomst via soverom. Bruksendringene er ikke søknadspliktig.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

- 1. etasje (BRA-i 95 m²): Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
- Loft (BRA-i 18 m²): Gang og soverom
- Underetasje (BRA-i 42 m²): Gang, soverom og bad/vaskerom
- Hybel/underetasje (BRA-i 43 m²): Stue, soverom, kjøkken og bad

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 3.1 m²

BRA totalt: 201.1 m²

TBA: 33 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.

Hoveddel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m² Gang, soverom og bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 3.1 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 18 m² Gang og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Balkong/Terrasse med direkte tilkomst fra stue

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 m² Stue, soverom, kjøkken og bad

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen har et totalt gulvareal på 41 m². Det er 23 m² i denne etasjen som har for lav himlingshøyde for å kunne medregnes i BRA-i.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal.

Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innbygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv.

Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Standard

Velkommen til Våkleivbrotet 85! En innholdsrik

familiebolig over tre plan, men en særs god planløsning passende flere livsfaser.

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré på 11,3 m² med gode oppbevaringsmuligheter. Entréen er innredet med garderobeløsninger som gir rikelig plass til yttertøy og sko. Gulvet er flislagt og har behagelig varme i gulv, noe som bidrar til både komfort og en praktisk hverdag – særlig for barnefamilier.

Videre fra entréen kommer man inn i et svært hyggelig og romslig oppholdsrom på hele 37,4 m² med god plass til hele familien. Stuen har slette overflater og parkettgulv. Utformingen av stuen gir gode møbleringsmuligheter med plass til en stor og innbydende sittegruppe. Den gode takhøyden bidrar til en luftig og behagelig romfølelse, mens de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot nærområdet. Peisovn og varmepumpe sørger for en jevn og komfortabel temperatur gjennom året, samtidig som det bidrar til energieffektiv oppvarming og en lun atmosfære.

Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til oppholdsrommet, samtidig som det er etablert som et separat rom. Kjøkkenet måler hele 20,8 m² og har slette vegger samt laminatgulv. Kjøkkeninnredningen har et tidløst uttrykk med slette fronter, laminat benkeplate og underlimt vask. Ny eier får gleden av integrert stekeovn, platetopp og ventilator, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Den romslige utformingen gir god plass til spisebord og tilrettelegger for et hyggelig og sosialt samlingspunkt i hverdagen.

Badet i hovedetasjen ble renoverert i 2020 av fagfolk fra Flesland Flis. Rommet måler 6,1 m² og holder en moderne

standard med behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med heldekkende servant, speilskap, høyskap, vegghengt Geberit-sisterne, dusjvegg samt opplegg for vaskemaskin. Innredningen gir gode oppbevaringsmuligheter, og løsningen med vaskemaskin på badet bidrar til en praktisk hverdag med alle nødvendige funksjoner samlet på ett plan.

Boligen har totalt 3 soverom tilknyttet hoveddelen. Soverommet i 1. etasje måler 15,4 m² og er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet på loftet måler 9,2 m², mens det tredje soverommet i underetasjen måler 10,6 m². Alle soverommene er av god størrelse med plass til seng i ønsket størrelse med tilhørende møblement.

I hoveddelens underetasje finner man et romslig våtrom kombinert bad/vaskerom/omkladning på hele 18,6 m². Rommet er helfliset og har behagelig gulvvarme som bidrar til god komfort. Baderomsdelen av våtrommet er innredet med dusjløsning med gulvskinne og dusjdører, boblebadekar, toalett, servant med underskap. Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin samt benkeskap med laminat benkeplate og vask, i tillegg til skyvedørsgarderobe. Den generøse størrelsen og praktiske utformingen gjør rommet godt tilrettelagt for håndtering av klesvask og øvrige hverdagslige behov.

Boligen har en pent opparbeidet tomt med flere sosiale og solrike uteplasser som legger godt til rette for hyggelige stunder utendørs. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig utsiktsterrasse på hele 33 m², med god plass til langbord, grill og utemøblement – perfekt for sosiale sammenkomster og hyggelige sommerkvelder. På boligens fremside finner man et pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein, carport og plass til en hyggelig sittegruppe. Uteområdene fremstår som praktiske og innbydende med svært gode solforhold. Selger opplyser om sommersonn til ca. kl. 23:00.

Boligen har en hybeldel med et totalt areal på 43 m². Hybelen inneholder stue på 19,7 m², kjøkken på 4,8 m²,

soverom på 12,5 m² samt bad på 4 m². Hybelen passer fint for store barn, svigerfamilie, evt. for utleie. Det er varme i alle gulv med unntak av soverommet, utover dette er det elektrisk oppvarming og vedovn. Selger opplyser at hybelen tidligere har vært utleid for kr 8 500,- pr. måned inkludert internett. Videre hadde leieforholdet uendret leie i 3 år, da de var fornøyd med daværende leietaker. Hybeldelen er per i dag ikke utleid.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvite-/brunevarer i hoveddelen medfølger: Kjøleskap, platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, lamper, Billy-skap og TV.

Følgende hvite-/brunevarer i hybelleiligheten medfølger: Kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

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: Sindre Berentsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema 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?
- Renovasjon bad 1. etg i 2020, Flesland flis. Etablering bad på hybel i underetasjen med bruk av Landås rør og Service elektrikerer.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nytt bad 1. etg. utført av fagfolk. Nytt bad for hybel.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nivåforskjell på stuegulv fra utbygger.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Det har vært observert sølvkre.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nytt tak 2018 samt velux vinduer. Arbeid utført av Takogpris AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Hybel med egen inngang i underetasjen. Byggenmeldt og godkjent.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Bod bygget om til soverom. Bruksendring godkjent.

Er det foretatt radonmåling?
- Corentium Home Radon Rapport. I 2021 ble det målt 155 over 64 dager.

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)?
- Området er markert som rasutsatt av Bergen

Kommune.

Samsvarserklæring: Selger opplyser om at det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med etablering av hybel og bytte av sikringsskapet. Det opplyses om at det fremgår av selgers egenerklæring at det var el-tilsyn i januar 2026.

Moderniseringer og påkostninger: 2000-2006:
- Installerte varmekabler og fliselagt kjellerstue
- Etablert bad og vaskerom i underetasjen med varmekabler og fliser
- Nytt kjøkken fra HTH

2009:
- Montert ny peisovn
- Ny parkett i stue
- Ny trapp

2010:
- Montert ribbevegg og nytt vindu i loftsetasjen (rømningsvei)

2013:
- Etablert hybel i underetasjen med eget kjøkken og bad

2018:
- Ny takteking i regi av fagfolk (Tak og pris as)
- Byttet av velux vindu i regi av fagfolk (Tak og pris as)

2020:
- Nytt bad i 1. etasje
- Etablert soverom i 1. etasje

2026:
- Gjort utbedringer/pussing på grunnmur på hjørne ved trapp

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:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 & 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Drenering grunnet over halve forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke funnet akutte behov for utbedringer
- Grunnmur og fundament grunnet alder. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
- Rom under terreng grunnet alder og bruk av dampsperre i vegg. Ved hulltaking i nedre del av vegg i gang mot terreng, registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til

skader eller fukt i konstruksjonen.

- Balkong, terrasse, platting grunnet manglende kontrollert bort renning av vann. Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen. Det ble ikke observert synlig skader.
- Vinduer og dører grunnet alder/slitasje, treghet i åpne/lukke funksjon på balkong dør.
- Yttervegger grunnet alder/slitasje, manglende musetting. Bordkledning avsluttes for tett til bakken.
- Takkonstruksjon og loft grunnet alder (lukket konstruksjon). Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblematikk.
- Avløpsrør grunnet alder (over 25 år). Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Vannledninger grunnet alder av eldre kobberrør (over 25år). Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Vannledninger i hybel grunnet manglende synliggjøring av avrenning fra fordelerskap.
- Varmesentral grunnet alder/manglende dokumentasjon på service.
- Ventilasjon grunnet alder/manglende dokumentasjon på service.
- Overflater våtrom i 1. etasje grunnet fall er mindre en referansenivået og membranens avslutning ved dør ikke kan kontrolleres.
- Overflater våtrom i kjeller grunnet alder/slitasje, svakt fall og membranens avslutning ved dør ikke kan kontrolleres.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom i hybel grunnet alder (over 10 år). Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.
- Sanitærutstyr på våtrom i hybel grunnet manglende dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom i kjeller grunnet manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.?

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Skorstein over tak grunnet manglende tilkomst.

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

- Soverommet i kjeller har begrenset vindusflate, og dagslysforholdene vurderes som ikke tilstrekkelige for rommets størrelse. Dette avviker fra anbefalt nivå for varig oppholdsrom etter dagens krav.
- Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.
- Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Øvrig informasjon

Adresse

Våkleivbrotet 85, 5155 BØNES

Gnr. 21, bnr. 1351, ideell andel 1/1 Gnr. 21, bnr. 97, ideell andel 1/31, sameietype: realsameie i Bergen kommune.

Selger

Erik Christian Madsen og Anne Margrethe Mjåtveit

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad i underetasje samt gang i underetasje og bad 1 etg og entre
- Vedovn i stue. Varmepumpe i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Hybelen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på alle rom i underetasje med unntak av soverom
- Hybelen har vedovn
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvavtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var 21.650 kWh. Dette inkluderer hybelen som var utleid hele 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 12 Bnr 97, Bønes, Fullmakt datert 01.07.1983, regulert til bolig.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Faresone ras, berøringsgrad 100 %

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 21/137. Fyllingsdalen gnr 21 bnr 137 Stokkedalen 130. Tilbygg bolig m.m.

Igangsettingstillatelse datert 08.03.2016. Saksnr: 201605409

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 03.02.1984 - Dokumentnr: 3869 - Erklæring/avtale

Rett for Byggmester Øyvin Nydal til å oppføre garasje på d.e. evt. parkeringsplass for 3 biler.

Rettet etter tgl. § 18. 05.07.2011 HFS

Gjenværende del av g.nr. 21 b.nr. 97 etter fradeling av bruksnumrene

1339-1340-1341-1342-1344-1345-1346-1347-1348-1349-135

0-1351-1352-1353-1354-1356-1357-1358 samt

seksjonering av b.nr. 1343 i seksjonsnumrene

1-2-3-4-5-6-7-8-9 og 10, overdras herved de nevnte

seksjonsnumre med hver sin ideelle 1/31-part. De

gjenværende ideelle 3/31-parter overdras til Byggmester

Øyvin Nydal som siden skal ha anledning til å innta i

overdragelse av 3 andre eiendommer en ideell 1/31-part

av b.nr. 97 i disse overdragelser. Dersom Byggmester

Øyvin Nydal siden skulle finne det nødvendig, skal han ha

rett til på b.nr. 97 (nordvestre) hjørne å oppføre garasje,

evt. parkeringsplass for 3 biler. Bortsett fra de sist nevnte

3/31 parter, kan senere overdragelse av de ideelle andeler

bare skje samtidig med overdragelse av det tilhørende

bruksnummer.

I skjøtet på nevnte fellesareal er nevnt at Byggm. Nydal

skal ha anledning til å bygge 3 garasjer på i eiendommens nordvestre hjørne. Dette er skrivefeil, skal være tomtens nordøstre hjørne. Denne erklæring bes anmerket i grunnboken for g.nr. 21 b.nr. 97.

Tinglyst 15.09.2014 - Dokumentnr: 777805 - Erklæring/avtale, Bestemmelse om spillvannsledning i borehull/grøft, Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:21 Bnr:85

Eier av og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 21 bnr. 85 i Bergen kommune, Magne Mathiesen, fnr. 100740 [svart sladd] gir herved Nordre Våkleivbrotet Grendalag, org.nr. 899 143 922, rett til å legge spillvannsledning som inntegnet på vedlagte kart i borehull/grøft over gnr. 21 bnr. 85, samt rett til fremtidig vedlikehold av denne, på følgende vilkår:

- Grendalaget dekker alle kostnader med tiltaket, slik at eiendommen ikke påføres skade ved nedgravning. Hage gjenopprettes slik denne var før tiltaket.
- Gnr 21 bnr 85 eller fremtidig utskilte tomter herfra, skal med inntil 10 bo- eller næringsenheter ha vederlagsfri rett til tilkobling til ledningen i fremtiden, dog slik at kostnader ved anleggsarbeider tilknyttet tilkobling dekkes av eier av gnr. 21, bnr. 85. Gnr. 21, bnr. 85 er selv ansvarlig for å innhente eventuelle kommunale godkjenninger. Tilknyttede enheter er pliktig å dekke sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for ledningen.
- Eier av gnr. 21, bnr. 85 kan kreve at Grendalaget flytter avløpsledningen dersom avløpsledningen kommer i konflikt med utbygging av gnr. 21, bnr. 85 eller herfra utskilte tomter, og det av den grunn er nødvendig å flytte ledningen. Kostnadene med slik eventuell flytting bæres solidarisk av medlemmene i Grendalaget.
- Etter eventuelle reparasjoner, ettersyn og vedlikehold av ledninger skal de berørte deler av gnr. 21, bnr. 85 føres tilbake i den stand de var før vedlikehold og/eller utbedring ble igangsatt. Subsidiært er det avtalt at for forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstattet etter skjønn.
- Eier av gnr. 21, bnr. 85 får utbetalt kr 80.000,-, samt dekket sine advokatutgifter for inngåelse av denne avtale

med kr 18.500,-. Beløpene utbetales i sin helhet til advokat Bjørn Åge Hamres klientkonto 6012.05.36071 senest 15. september 2014. Vederlaget på kr 80.000 kan utbetales til Magne Mathiesen når tiltaket påbegynnes, dog senest 31.12.2014. Arbeidene på gnr. 21, bnr. 85 kan ikke påbegynnes før denne erklæring er tinglyst på gnr. 21, bnr. 85 jf. nedenfor.

- Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 21 bnr. 85 i Bergen kommune. Dersom det er nødvendig med utfylling av ytterligere skjema for tinglysing, skal dette utfylles og signeres av partene.
- Gjennomføringen av denne avtale forutsetter at alle nåværende brukere av avløpsnett tilhørende Grendalaget, gir sin tilslutning til denne avtale. Rettigheten skal da tinglyses på gnr. 21 bnr. 85 med både Grendalaget og brukerne som rettighetshavere. Det er gnr. 21 bnr. 145, 1358, 1462, 1311-1313, 1320-1324, 1339-1354, 1356, 1357.
- Styret i Grendalaget forplikter seg til å underrette nye hjemmelshavere om avtalens eksistens og dens innhold.

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 til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Eiet bolig som fritt kan leies ut til boligformål. Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst. Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til

utleieformål.

Konsesjon

Realsameiets eiendom er ubebygd og har et areal på 3 795 m². På bakgrunn av eiendommens karakter og størrelse må kjøper signere egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med overdragelsen.

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 rettshjepsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges 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 selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil 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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

Eiendomsmevlere 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 73 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 6 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar (Veiledende pris kr. 17.000,-) kr 11 900,00

Visningshonorar pr stk (annonserte visninger, privat visninger er kostnadsfrie) kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 650,00

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

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

02.06.2026

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 samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

VÅKLEIVBROTET 85

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Margrethe Mjåtveit	Erik Christian Madsen
Gateadresse	
Våkleivbrotet 85	
Poststed	Postnr
BØNES	5155
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	0157429

Document reference: 03260097

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: AMM, ECM

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovasjon bad 1. etg i 2020, Flesland flis. Etablering hybelbad 2013 i underetg med bruk av Landås rør og Service elektriker. Egeninnsats membran og flislegging av hybelbad. Renoverte hovedbad i underetg ca 2002 med nytt vaskerom (tidligere bod), nye kobberrør, membran og fliser som egeninnsats. Rørlegger Vestrheim.

Arbeid utført av

Flesland Flis, Landås Rør og Service elektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Renoverte bad 1. etg. utført av fagfolk. Byttet til RørlRør. Nytt hybelbad 2013 i underetg med RørlRør. Renovering hovedbad underetg rørlegger Vestrheim.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Endringer underetg er byggemeldt. Ferdigattest foreligger.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Minisluk ved vaskemaskinen i underetg er utsatt for tilbakeslag når vaskemaskinen tømmes.

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Nivåforskjell på stuegulv fra utbygger .

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

Beskrivelse

Det er observert sølvkre i underetg.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ettilsyn i januar 2026. Ett avvik for manglende jording av skinne i hybel fordelingsskap. Avvik lukket av Service elektriker.

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak 2018 samt nye Velux vinduer i stue tak.

Arbeid utført av

Takogpris AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel med egen inngang i underetasjen. Ingen egen boenhet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, bod til soverom og vaskerom, 20,5 m2 BRA endret. Ingen ny boenhet. Fasadeendring, innsetting av vindu (120/60) på fasade mot øst.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bod bygget om til soverom underetg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Bruksendring godkjent.

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

Beskrivelse

Corentium Home Radon Rapport

21.1 Radonmåling

Ar

2021

Verdi

155 over 64 dager i underetg. Det er installert Villavent balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse

Området er markert som rasutsatt av Bergen Kommune.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 03260097

Tilleggskommentar

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.

Våkleivbrotet 85 5155 BØNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

BRA: 201 m²

BRA-i: 198 m²

Rapportdato: 13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 **Supertakst**

GNR: 21 BNR: 1351

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Våkleivbrotet 85
5155 Bønes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39828>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder. Over halve forventet levetid på drenering er overskredet
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av alder
Rom under terreng	TG-2 pga alder og byggemåte(bruk av plast)
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga manglende kontrollert bort renning av vann
Vinduer og dører	TG-2 pga alder/slitasje, treghet i åpne/lukke funksjon på balkong dør.
Yttervegger	TG-2 pga alder/slitasje, manglende musetetting. Bordkledning avsluttes for tett til bakken.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga alder (lukker konstruksjon.)
Avløpsrør	TG-2 pga alder (Over 25 år)
Vannledninger	TG-2 pga alder av eldre kobberør (over 25år)
Vannledninger: Hybel	TG-2 pga manglende synliggjøring av avrenning fra fordelerskap.
Varmesentral	TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service.
Ventilasjon	TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service
Våtrom: 1ETG - Overflater	TG-2 pga fall er mindre en referansenivået.
Våtrom: Kjeller. - Overflater	TG-2 pga alder/slitasje og svakt fall.
Våtrom: Hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder. (Over 10 år)
Våtrom: Hybel - Sanitærutstyr	TG-2 pga manglende drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU pga manglende tilkomst.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Soverommet i kjeller har begrenset vindusflate, og dagslysforholdene vurderes som ikke tilstrekkelige for rommets størrelse. Dette avviker fra anbefalt nivå for varig oppholdsrom etter dagens krav.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anne Margrethe Mjåtveit
Navn: Erik Christian Madsen

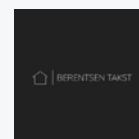
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sindre Berentsen
Firma: Berentsen Bygg as
Tittel: Takstmann / Bygnings sakkyndig / Tømrer
Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 41004836
Epost: Sindre@Berentsentakst.no
Adresse: ,



Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Bygningen alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskriftene som gjald da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens standard.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Våkleivbrotet 85, 5155 Bønes

Kommunen: 4601 Gårdsnr: 21 Bruksnr: 1351 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1984 - Kilde: Matrikelbrev.
Bolitgtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2 & 3-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på badene, entre og gang kjeller. Laminat på loft. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på badene. Ellers malte strie/tapet. Glatte malte vegger i stue og kjøkken. Panel i kjeller gang og soverom.
Tak- Takess plater på himling på badene. Panel på loft samt malt slett himling på kontor. Malt slett himling på stue og kjøkken.

OVERFLATER/HYBEL:

Gulv- Fliser på bad, stue og kjøkken. Heltregulv /parkett på soverom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers panel på øvrige rom.
Tak- Takess plater i himling på øvrige rom.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad i kjeller samt gang i kjeller og bad 1 etg og entre. Vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

OPPVARMING/Hybel:

Varmekabler på alle rom utenom soverom. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon med villa vent. Det er og naturlig ventilasjon med spalventiler i vindu + klaffventiler på yttervegg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Ny trapp montert i 2008 fra kjelleren til loft. (Hagen trappestudio)	Ja
2018	Ny taktekking (Tak og pris as)	Ja
2018	Byttet av velux vindu (Tak og pris as)	Ja
2020	Totalrenovering av bad 1 etg. (Det er fremlagt dokumentasjon fra Flesland flis)	Ja
2026	Det er gjort utbedringer/pussing på grunnmur på hjørne ved trapp (Kilde: Eier/fremlagt bilde	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	95 Romfordeling: -Entre: 11,3 m ² -Stue: 37,4 m ² -Kjøkken: 20,8 m ² -Soverom: 15,4 m ² -Bad: 6,1 m ² Takhøyde målt i stue 2,38 3,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	3 Romfordeling: -Ekstern bod: 3,1 m ²	0	33
Loft	18	18 Romfordeling: -Gang: 8,5 m ² -Soverom: 9,2 m ² 0,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0 Romfordeling: 0	0	0
Kjeller	42	42 Romfordeling: -Gang: 11,4 m ² -Soverom: 10,7 m ² -Bad/vaskerom: 18,6 m ² Takhøyde målt i gang 2,37 m 1,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0 Romfordeling: 0	0	0
Hybel/kjeller	43	43 Romfordeling: -Stue: 19,7 m ² -Soverom: 12,5 m ² -Kjøkken: 4,8 m ² -Bad: 4 m ² Takhøyde målt i stue. 2,35 m 1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
Totalt m²	201	198	3	0	33

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	41	18	23
Totalt m²	41	18	23

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, inkkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG-2 pga alder. Over halve forventet levetid på drenering er overskredet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Ikke funnet akutte behov for utbedringer. Alder på drenering tilsier dog at oppgradering i nær fremtid bør vurderes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det er kun mindre deler av grunnmur utvendig som er synlig for kontroll.

Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold over bakkenivå.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet eldre drenering og risikokonstruksjon med påforede vegger og plast mot grunnmur, som gir økt risiko for skjulte fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales. Utføre tiltak etter behov.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved hulltaking i nedre del av vegg i gang mot terreng, registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

TG-2 pga alder og byggemåte(bruk av plast) vurderes det å være risiko for skjulte fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsyn ved jevnlige målinger av fukt.

Kontroll/vurdering av utvendig drenering og fuksikring for å redusere fuktbelastningen.

Ved ombygging/renovering anbefales fjerning av plastfolie

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong/Terrasse fra stue 1 etg. 33,2 m ² ca Balkongen utforming gjør det vanskelig og måle korrekt. Arealet er ca.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater på deler av balkongen med fall. Eventuelt vann vil ikke fanges opp av takrenne.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig. Men det registreres noe fall ved visuell kontroll på undersiden .

Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen.

Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

TG-2 pga manglende kontrollert bort renning av vann

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc.

Kontrollert bort renning av vann fra tekking anbefales.

Det anbefales å montere tett overgang mellom yttervegg og balkong med eventuelt beslag. Det er viktig og samtidig ivareta luftingen bak bordkledningen.

6.5 Vinduer og dører



Utvendige karmen er noe værslitte

Beskrivelse

Ytterdør

Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983
Velux vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018

HYBEL:

Balkong/skyverdør med 2-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Velux vinduer er byttet i 2018 av Tak og pris as

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

På grunn av alder kan enkelte pakninger være harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Karmen er noe værslitte.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Det kan være en risiko for at vindusglass punkterer. .

Balkong dør i 1 etg tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG-2 pga alder/slitasje, samt treghet i åpne/lukke funksjon på balkong dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc. Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger



Det registreres sprekker i enkelte kledningsbord.



Det registreres sprekker i enkelte kledningsbord.

Type fasade

Bordkledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av følgende forhold:

Det er registrert sprekke i enkelte kledningsbord.

Bordkledningen er avsluttet for nær bakken, noe som kan føre til fuktopptak og skader over tid. Anbefalt avstand fra terreng er normalt minst 30 cm, men kan reduseres til ca. 10 cm der det er lite værpåkjønning.

Det er registrert begrenset lufting bak kledningen.

Det er ikke registrert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av bordkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc. .

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-IU

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak, kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feivesen for vurdering av tilstand.

TG-IU pga manglende tilkomst. Det er utført en visuell kontroll fra bakken. Undersøkelsen kunne ikke avdekke synlige feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll av skorstein over tak når forholdene gjør det mulig.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
<p>Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takkonstruksjon/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig takkonstruksjon som er mulig å registrere fra bakkenivå.</p> <p>Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.</p> <p>Tilstandsgrad er i alle hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.</p> <p>Takkonstruksjon/loft er innredet og lukket, uten tilkomst for kontroll av selve konstruksjonen med hensyn til fukt, lufting mv. Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblematikk. TG-2 er satt på bakgrunn av alder og lukket konstruksjon</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler åpninger i skråhimling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.</p> <p>Kontroll av takkonstruksjon på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.</p>	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2018 av Tak og pris as	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
TG-1	
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takteking kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.	
Ikke avdekket synlige tegn til avvik utover stedvis mosegroe.	
Yttertak er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.	
Frittstående hvitevarer:	
-Oppvaskemaskin.	
-Kombiskap (kjøl/frys)	
Integrerte hvitevarer:	
-Stekeovn	
-Platetopp	
-Ventilator	
Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.	
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

Avtrekk er testet med papir og det registeres sug i kanalen.

6.11 Kjøkken: Hybel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
---	-------------

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys)
- Ventilator
- Microbølgeovn.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

Avtrekk er testet med papir og det registeres sug i kanalen.

6.12 Lovlighet / HMS



Mangler rekkverk langs trapp

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vindusglass minst 10% av gulvflate. Soverommet i kjeller har begrenset vindusflate, og dagslysforholdene vurderes som ikke tilstrekkelige for rommets størrelse. Dette avviker fra anbefalt nivå for varig oppholdsrom etter dagens krav.</p>	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.</p> <p>Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i hybel.</p> <p>Avløpsrør ble skiftet år 2000</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2 pga alder (Over 25 år)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2020 (Kilde: Huseier)	
Kobberrør er skiftet år 2000 (Kilde: Eier)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Deler av vannrør er fra byggeåret(kobber), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2 pga alder av eldre kobberrør

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.15 Vannledninger: Hybel

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2013	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Fordelerskap er plassert på bad. .

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Drens rør fra fordelerskap er påvist. Synliggjøring av avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG-2 pga manglende synliggjøring av avrenning fra fordelerskap

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon på utført arbeid anbefales.

Synliggjøring av avrenning fra fordelerskap anbefales.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 28.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

6.17 Elektrisk: Hybel



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 28.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra ca 2012 (Kilde: Huseier)	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Regngjøring av varmepumpen. Selv innsats. (Kilde: Huseier)	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.19 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Gang under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013(Kilde: Huseier)	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er lekkasjesikrert ved bruk av waterguard

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Jevnlig kontroll anbefales.

6.20 Varmtvannsbereder: Hybel.

Plassering bereder

I gang under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013(Kilde: Eier)

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er lekkasjesikrert ved bruk av waterguard

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Jevnlig kontroll anbefales.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Boligen har villaevent og ventiler i yttervegg samt klaffventiler på yttervegg ved rom under terreng.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utført service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales samt kanal rens anbefales.

Tilluftspalte ved dører til soverom anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: 1ETG



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser

Vegg- Fliser

Tak- Hvite takesplater med downlights

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er renoveret i 2020 (Kilde: Fremlagt dokumentasjon fra Flesland Flis.)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislatt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

22mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 5mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Grunnet oppkant på ca 25 mm ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Innhenting av dokumentasjon rundt oppbrett av tettesjikt ved dør.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Geberit vegghengt systerne. Servant med underskap Dusjvegg i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsjonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fukt-skader. Fuktøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det foreligger Rehabiliteringsbevis fra Flesland flis Datert 14.10.2020 med 5 år garanti.

I beviset er det beskrevet:

Sluk og badet er oppgradert etter gjeldene forskrifter

Arbeid med sanitæranlegget er utført av Hagenes AS ved Kjetil Hagenes.

Arbeidet med det elektriske er utført av B.E.A ved Sveinung Vorland.

6.23 Våtrom: Kjeller.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser

Vegg- Fliser

Tak- Hvite takes plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er sist oppgradert i 2001 (Kilde:Huseier)

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

Oppsummering av overflater

TG-2

15 mm til sluk ved vaskerom. Ca 5 mm fall til start av vaskerom. Fall til badekar og dusj sonen er ikke kontrollert pga manglende tilkomst og gulvskinne er høyere en dørterskel.

35 mm oppkant med dør. Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3**

Sluket er et eldre plastsluk uten klemring og membran .

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med hensyn til manglende membran i sluk anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk**200 000 - 500 000****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Gulvskinne med dusjdører
Badekar
Toalett
Servant med underskap
Opplegg for vaskemaskin
Benkeskap med Laminat benkeplate og vask.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Det er målt etter fukt ved inspeksjonsluke ved varmtvannsbereder. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Takesplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble opprettet i 2013 (kilde: Huseier)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

26mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 19mm fall fra dør til start av dusjs sone. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Dør er plassert i våtsone. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader

Grunnet dusjdør i glass vurderes forholdene om at dør ikke vil bli belastet med direkte vannsprut.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Dusjdører i glass Innebygd systerene Opplegg for vaskemaskin Servant med underskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreneringsløsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. (TG-2)

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreneringsløsning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Støttemurer

Beskrivelse

Støttemur ved trapp

Det er oppført støttemur i betong ved trapp. Det registreres at murpuss i større områder har løsnet fra underlaget. Forholdet indikerer svekket vedheft og mulig påvirkning fra fukt og/eller bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser samt utbedring i form av rehabilitering av puss og eventuelt underliggende konstruksjon for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Støttemur ved hage

Det er oppført støttemur i naturstein/betong på utsiden av hagen. Muren viser tegn til setningsrelaterte skader, herunder forskyvninger/deformasjoner. Forholdet kan påvirke murens stabilitet over tid. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

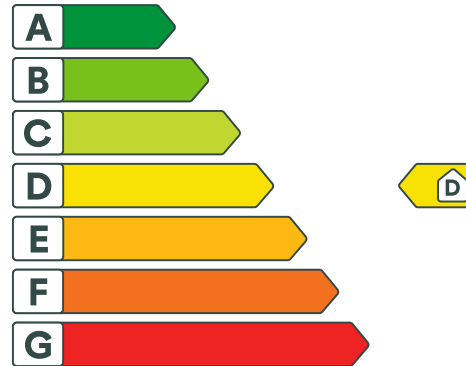
6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse Våklevbrotet 85, 5155 BØNES	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281436
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 139909267
Gårdsnummer 21	Bruksnummer 1351
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 201,0 m²	Oppvarmet bruksareal 154,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
190,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 014 kWh



Våkleivbrotet 85, 5155 BØNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Våkleivbrotet 85, 5155 BØNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Våkleivbrotet 85 - Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bønes senter Linje 14, 15, 49	7 min	0.6 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min	4.1 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	9 min	4.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	16 min	9.3 km
Bergen Flesland	16 min	

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	15 min	1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	23 min	1.9 km
Bønes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	4 min	1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	9 min	4.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	12 min	6.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min	5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	13 min	8.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

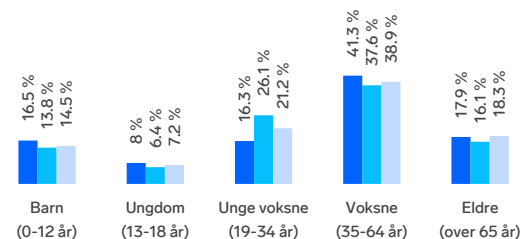
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Stokkedalen	2 834	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 ...) 65 barn	4 min	0.3 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	10 min	0.8 km
Straumsgrend barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min	0.8 km



Dagligvare

Spar Bønes Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km
Rema 1000 Bønes	16 min	



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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

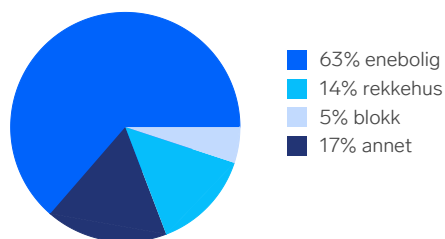
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

-  Våkleivbråtet 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Stokkedalen 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Bergen Racketsenter 13 min 
-  Aktiv365 Bønes 13 min 

Boligmasse







«Et sentralt, men likevel rolig og tildels avsidesliggende område, hvor det kan være lett å komme i snakk med naboer om det ønskes. Gode solforhold.»

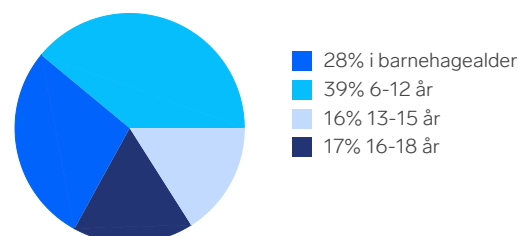
Sitat fra en lokalkjent



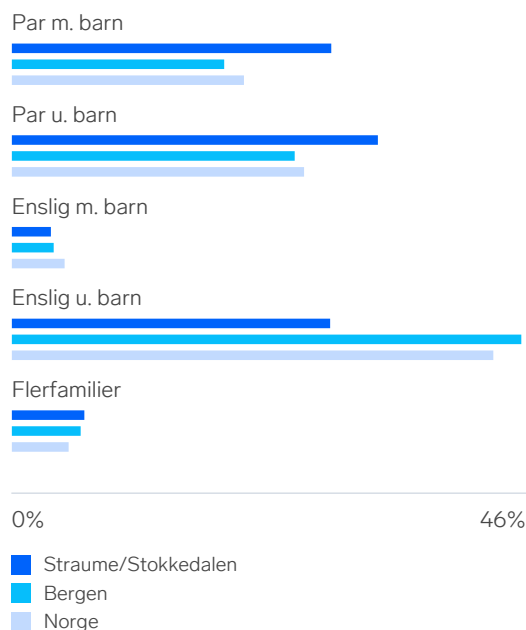
Varer/Tjenester

-  Oasen 8 min 
-  Boots apotek Oasen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

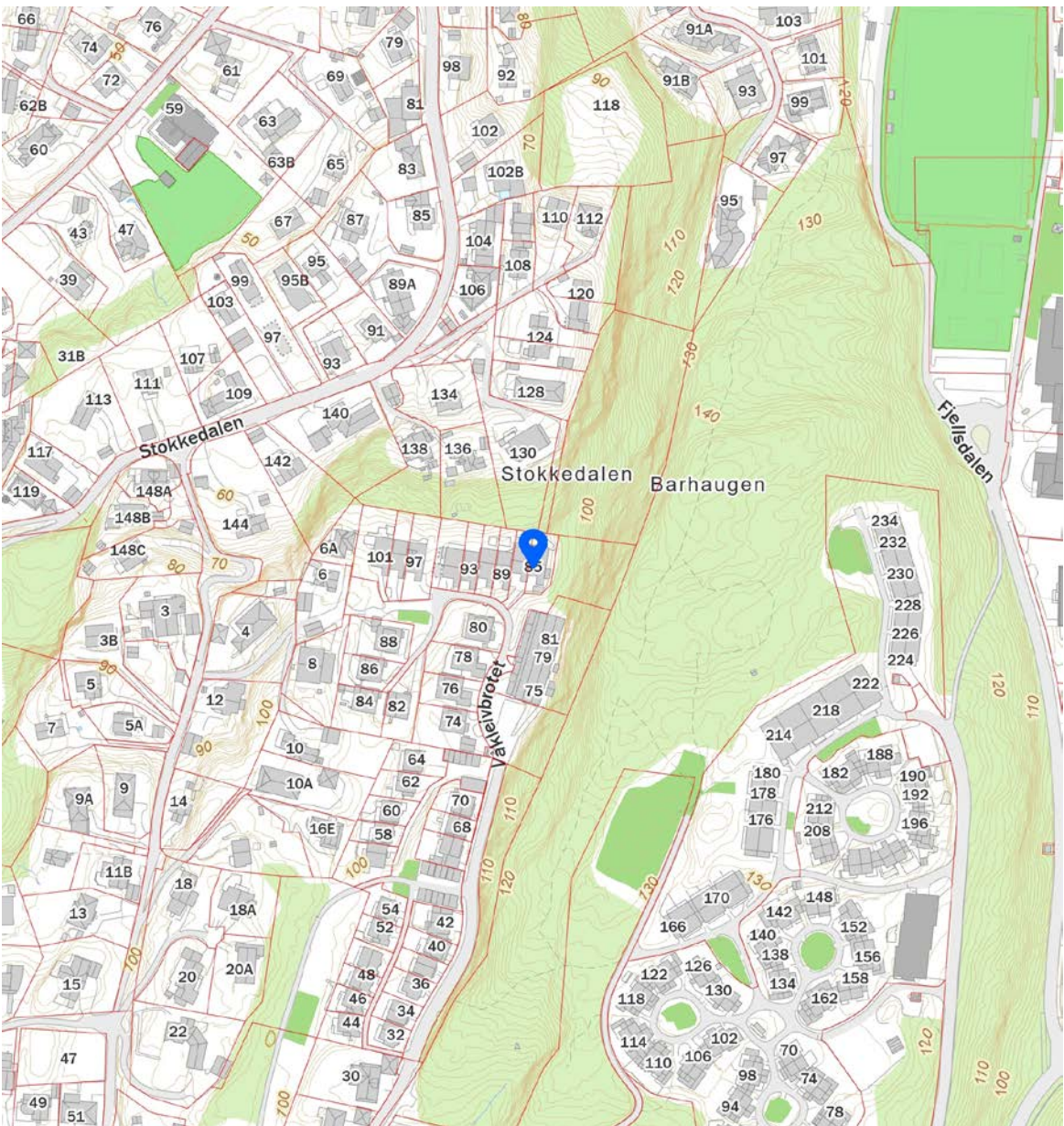
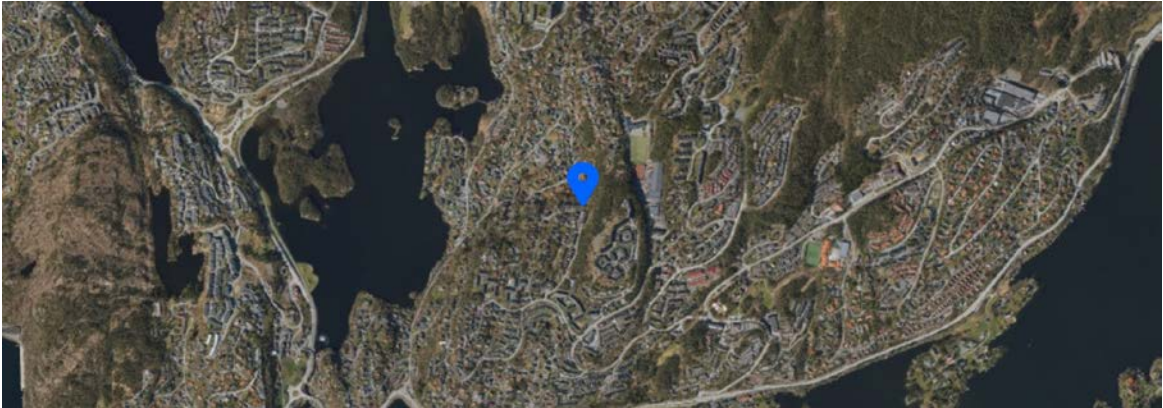


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



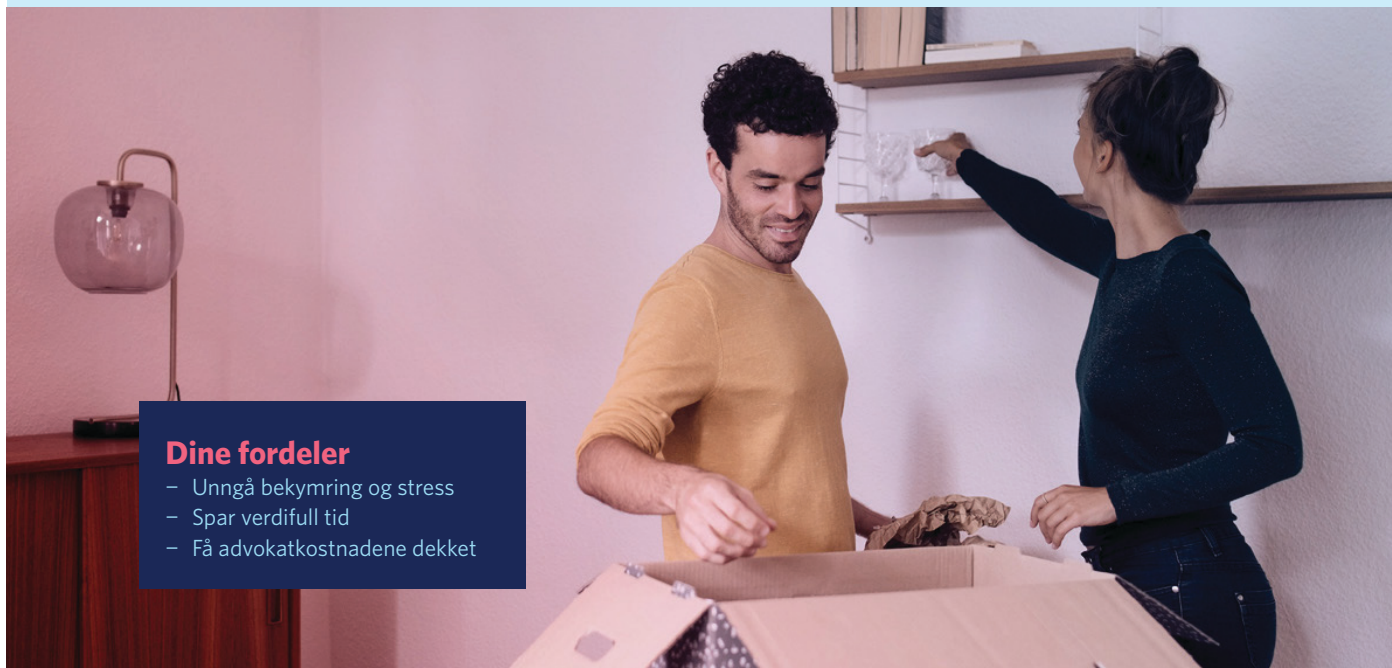
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025




 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

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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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



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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

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



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

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 BINDENDE 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