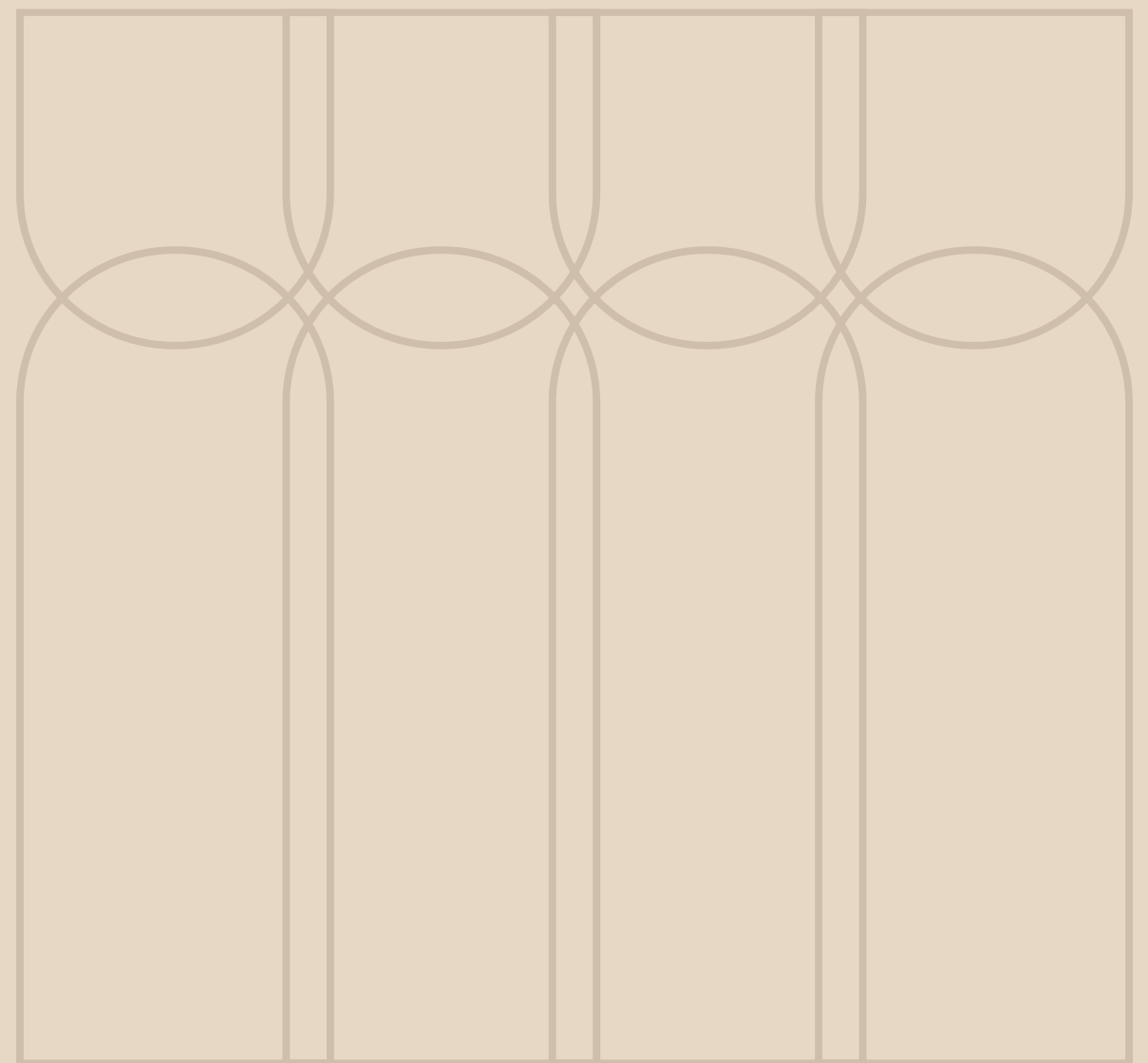




Vestre Solheia 11

Velkommen til
din nye bolig





Stian Sletten v/Emera
Eiendomsmegling har gleden av å
presentere Vestre Solheia 11!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 7 300 000,-	3
OMKOSTNINGER	ETASJE
196 742,-	1
TOTALPRIS	BYGGEÅR
7 496 742,-	1969
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
151/195 kvm	F - Gul
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	987.8 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Stian har solgt over 750 eiendommer siden 2010 og tilbyr bred erfaring, respekt og de beste verktøyene for å sikre optimale salgsprosesser for kundene.

Enebolig med alt på ett plan | Dobbeltgarasje | Blindvei | Fantastiske solforhold | Barnevennlig område!

Emera Eiendomsmegling v/ Stian Sletten har gleden av å presentere Vestre Solheia 11!

En super enebolig med alt på ett plan i en blindvei, omringet av flotte grøntområder og nærhet til et bredt spekter av fritidstilbud.

Kort fortalt:

- Enebolig med alt på ett plan
- Dobbeltgarasje
- 3 soverom og et kontor
- Gulvvarme i to soverom og tv-stue
- Peis og varmepumpe
- 1 bad, 1 toalettrom og separat vaskerom
- Lettstelt hage
- Barnevennlig og rolig område
- Kort vei til både bybane og buss

Velkommen til visning, husk påmelding!



Nord/vestvendt terrasse som måler hele 56,3 kvm hvorav 12 kvm er overbygd



Solrik uteplass hvor solen holder seg til sent på kvelden



Taktekkingen ble skiftet i 2012. Usjenert beliggenhet med ingen innsyn.



Kjøkkenet var nytt i 2010 og er levert av
IKEA





Gulvet er belagt med tre-stavs eikeparkett



Peisinnnsatsen er levert av Jøtul og ble skiftet i 2006



Fra stuen er det utgang til terrassen og hagen





Toalettrom like innenfor inngangsdøren.
Dette ble modernisert i 2005



Kontor på 4,2 kvm





Hovedsoverom



Her er det godt med oppbevaringsplass og utgang til terrassen



Denne delen ble bygget på i 1985



Soverom 2 måler 8,7 kvm. Her er det både garderobeskap og varme i gulvet



Fra tv-stuen har du tilkomst til to av soverommene



Soverom 3 måler 8,5 kvm og har også garderobeskap og varme i gulvet



Vaskerommet måler 5,6 kvm



I stuen er det en egen biinngang

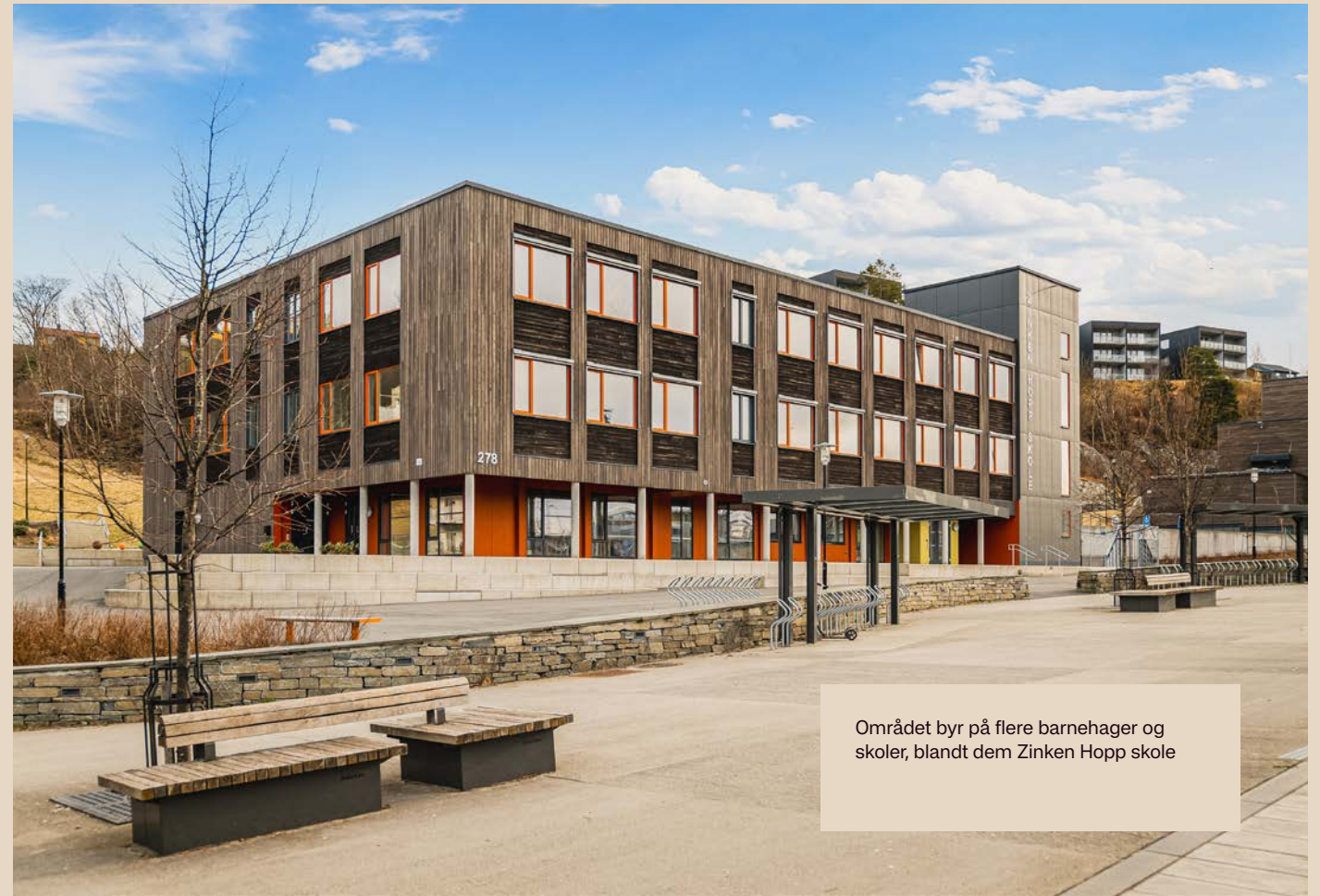


Entre





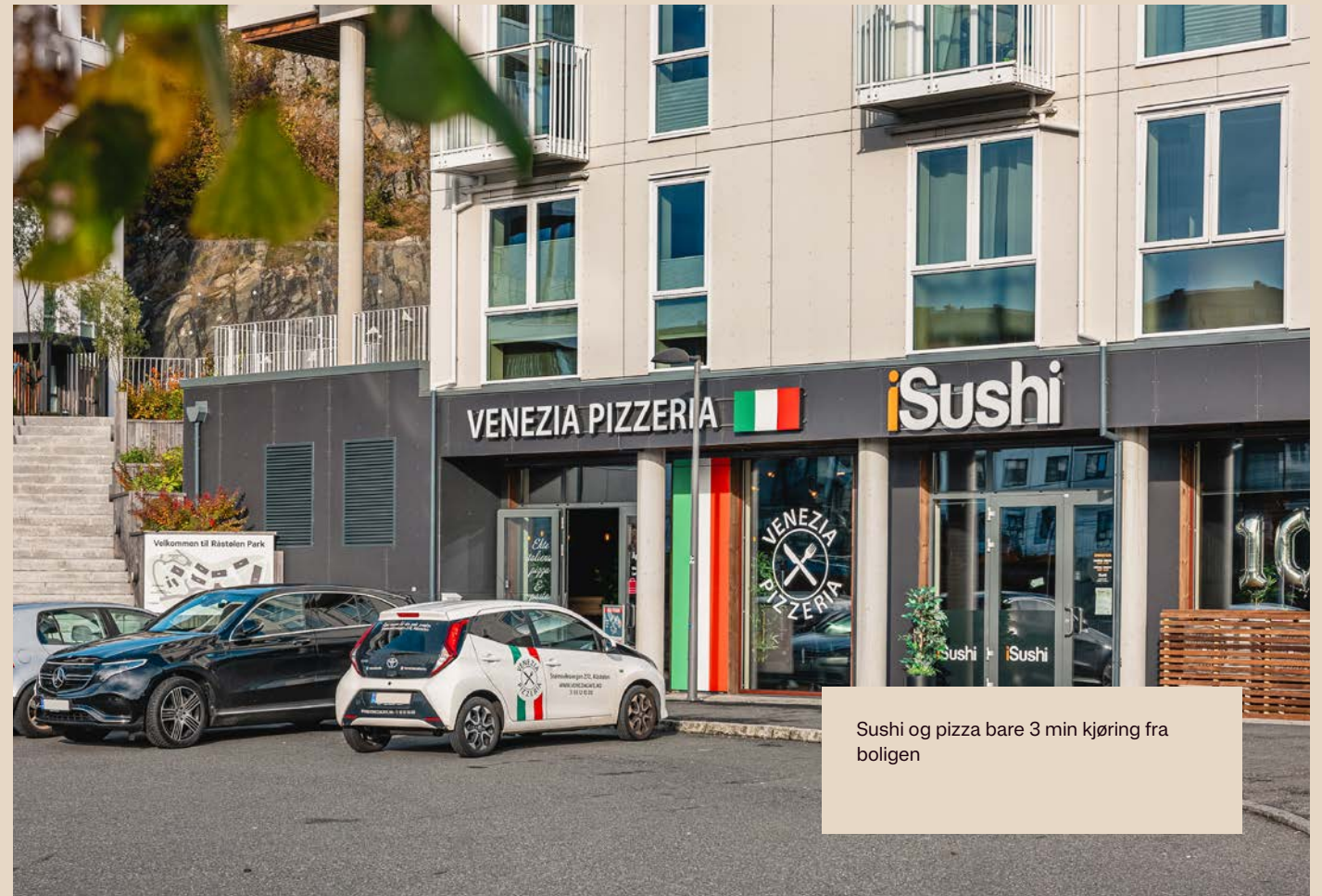
Ta deg en hyggelig rusletur eller joggetur gjennom Siljustøl like i nærheten



Området byr på flere barnehager og skoler, blandt dem Zinken Hopp skole

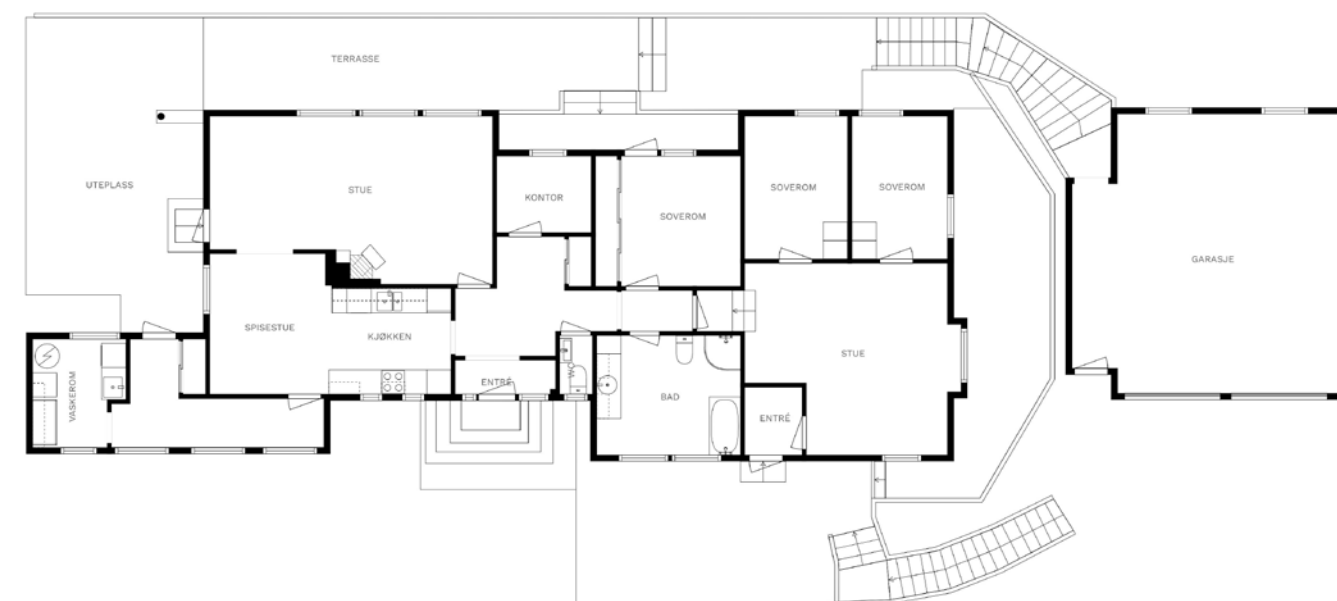
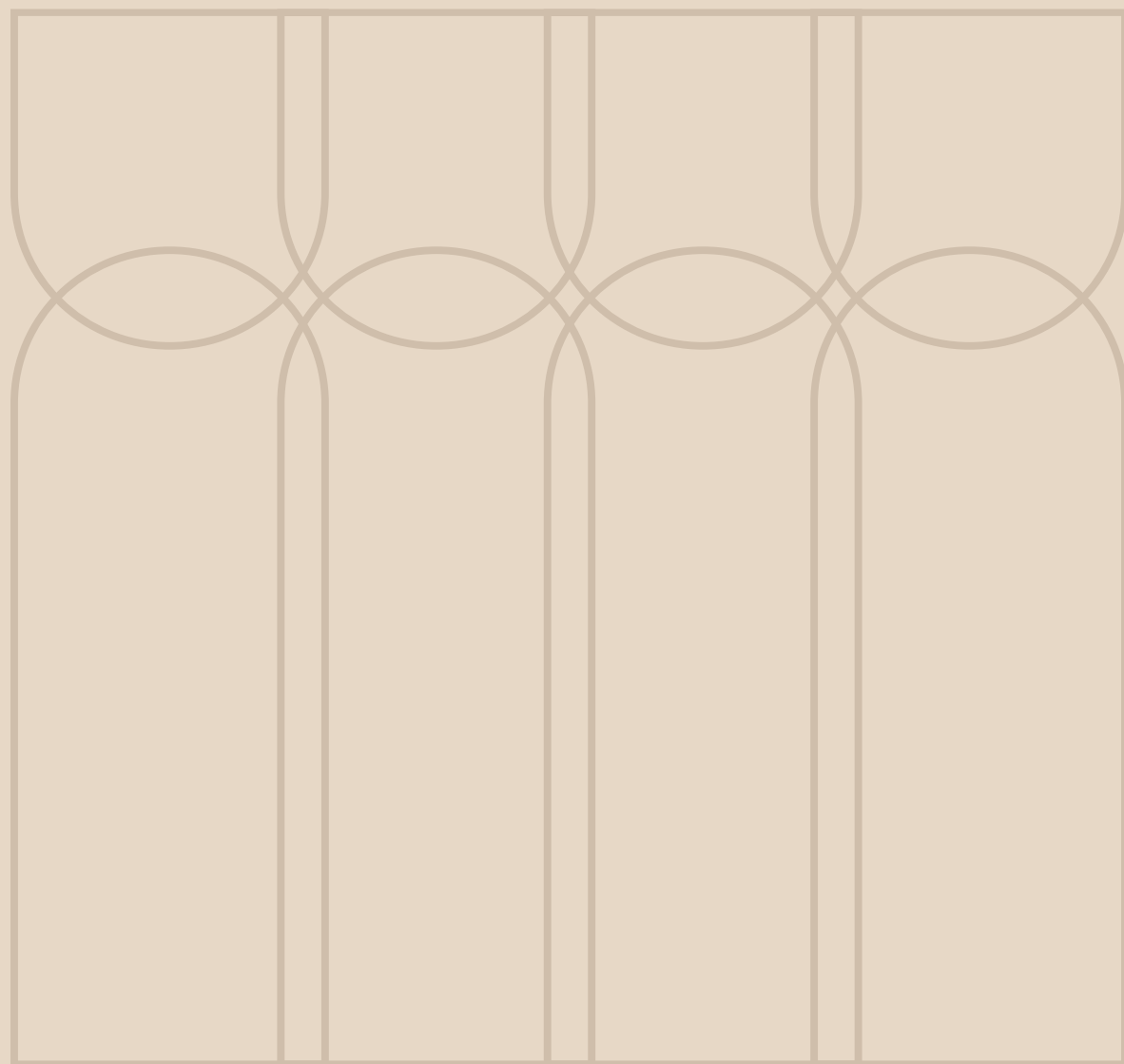


Her kan du enten ta bybanen fra Sandslivegen som bare er 10 min å gå fra boligen eller fra Råstølen



Sushi og pizza bare 3 min kjøring fra boligen

Plantegning



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

VESTRE SOLHEIA 11

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 300 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,00))

196 742,- (Omkostninger totalt)

7 496 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 496 742

Eiendomsskatt

Kr 9 872,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen. Eiendomsskatten for inneværende år er satt til kr 9.872,-. Dissee er inkludert i de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter

Kr 14 329(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter for inneværende år er satt til kr 24.201,-. Dette inkluderer: Eiendomsskatt, enovasjon, feiing, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 624 033(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 496 130(2023)

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

Formuesverdien for primærbolig var i 2023 i følge skatteetaten på kr 1.624.033,-, mens det for sekundærbolig var kr 6.496.130,-.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område, med kort gangavstand til både barnehager, skoler og et bredt spekter av fritidstilbud. I nærområdet finner du flere idrettshaller. Blant dem kan Sandslihallen tilby mange ulike fritidsaktiviteter, slik som fotball, håndball, turn, klatring, volleyball etc. og åpen hall på søndager. Ellers er også Fana stadion i nærheten, i tillegg til golfbane, bowlinghall, treningssenter og paddelsenter. Det er også fine bademuligheter i Steinsviken.

Området byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser, blant annet ved Skranevannet, Siljustøl, Hordnesskogen og Storrinden. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass i Steinsvikvegen eller på Sandsliåsen, og bybanen kan nås fra både Sandslivegen og Råstælen.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig, med ca. 12 minutters gange til Bunnpris i Steinsvikvegen. Lagunen Storsenter ligger kun en 8 minutters kjøring unna, og gir deg tilgang til et bredt spekter av butikker og servicetilbud.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- Steinsvikkroken barnehage (0-5 år), 9 min å gå / 0.8 km
- Petedalsheia barnehage (0-5 år), 11 min å gå / 0.9 km
- Einerhaugen barnehage (1-5 år), 15 min å gå / 1.1 km

Skoler

- Skranevatnet skole (1-10 kl.), 12 min å gå / 1 km
- International School Of Bergen (1-10 kl.), 15 min å gå / 1.3 km
- Zinken Hopp skole (6-7 kl.), 16 min å gå / 1.3 km
- Aurdalslia skole (1-7 kl.), 19 min å gå / 1.7 km
- Sandsli videregående skole, 20 min å gå / 1.7 km
- Nordahl grieg videregående skole, 5 min å kjøre / 2.5 km
- Stend vidaregåande skule, 13 min å kjøre / 6.4 km

Parkering

Garasjen rommer to biler i tillegg til at en kan parkere foran garasjen og i oppkjørselen til huset.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 987.8 m²

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, hellelagt oppholdsplass, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 30.09.1969 fra når boligen ble bygd. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Resterende byggearbeid på adkomstisti og nødvendig rekkverk langs denne og videre langs "bråtelag" mot veg
- "Bråtelag" mot vest må sikres med gjerde
- Bygging av 4 stk. utvendige trapper, inkl. rekkverk på hovedtrapp
- Reterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget
- Alle taknedløp må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget
- Belegg på kjøkkulgulv
- Jernplater på stuegulv under feieluke må festes, likeså kobberplate foran peis/oljekamin
- Takstiger til bruk for feieren
- Hus-nr. skilt

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 19.08.1982. 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.

I 1985 ble huset bygd på silk at det da ble to ekstra soverom, en ekstra stue og en utvidelse av vaskerom/bad som i dag er slått sammen til bad. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på arbeidene, men det foreligger godkjente tegninger og byggetillatelse. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at tilbygget lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 30.09.1969.

Innhold

Boligen har ett plan og inneholder følgende:

Entré (2,4 m²), Entré tilbygd del (2,5 m²), Biinngang (8,2 m²), Gang (7,7 m²), Mellomgang (3,5 m²), Bad (10,3 m²), Vaskerom (5,6 m²), Toalettrom (1,4 m²), Soverom (11,6 m²), Soverom 2 (8,7 m²), Soverom 3 (8,5 m²), Kontor (4,2 m²), Stue (27,1 m²), TV-stue (22 m²), Kjøkken (18,7 m²).

Det er også en dobbelgarasje på eiendommen på 44 m².

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 44 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 62 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 151 m² Entré, entré tilbygd del, biinngang, gang, mellomgang, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kontor, stue, TV-stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Dobbelgarasje

Standard

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.

Integrerte hvitevarer medfølger. Andre hvitevare kan medfølge om ønskelig.

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: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Ny takstein lagt i 2012
- Lagt ny kurs på kjøkkenet til ovn
- Oljetank som var nedgravd i hagen er fjernet

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Eneboligen er i følge byggetegninger oppført i 1969. Den er oppført i trekonstruksjoner med grunnmur i betong og gulv mot grunn og tak i saltak.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Taktekking:

- Slitasje/påbegynt råte i nedre del av noen vindskibord

Nedløp og beslag

- Mangler snøfangere
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Veggkonstruksjon

- Spredte råteskader i bordkledningen
- Bordkledning går stedvis helt ned i terreng
- Ingen eller lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
- Ingen musesperre
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre kledningsbordmn

Takkonstruksjon/loft

- Liten luftig nede i nedre kant av konstruksjonen
- Isolasjon og plasfolie er fra byggeår. Grunnet spotlights i studel og tv-stue kan det være punktert dampsperre rundt spotlights

Vinduer

- Alder/slitasje
- Enkelte vinduer har punkterte isolerglass
- Mer ann halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
- Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting

Dører

- Svelling/slitasje i nedre del
- Mer ann halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
- Eldre dører har dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
- Bom registrert under flere gulvfliser
- Utvendig treverk har noe slitasje/oppsprukket trevirke

Nordvendt altan med utgang fra soverom

- Åpning i rekkverk er ikke i henhold til dagens krav
- Rekkverk er for lavt i henhold til dagens krav
- Altanen fremstår med eldre standard

Overflater

- Eldre overflater bærer preg av alder/slitasje
- Laminatgulv har svelling/slitasje i noen skjøter
- Parkett har en del slitasje/stripes

- Bom/hullyd i gulvfliser i endre

Radon

- Måling er ikke foretatt
- Bygget er ikke utført med radonsperre

Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Krypkjeller

- Bergenset adkomst til krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader
- Manglende fuktsperre på bakken
- Tegn til edderkopper som indikerer et fuktig miljø. Tegn til fuktvandring i grunnmur

Innvendige dører

- Enkelte innerdører tar litt i karm

Toalettrom

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk
- Det er benyttet standard dørterskel. Det må benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer

Vannledninger

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

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader

Elektrisk anlegg

- Forenklet vurdering

Drenering

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

Terrengforhold

- Ikke synlig knotteplast inntil grunnmuren. På grunn av alder må det påregnes fare for fuktvandring

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Bad

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

Vaskerom

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

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon
- Tilliggende konstruksjoner til bad og vaskerom: hulltaking er ikke foretatt ettersom våtrommene er utdatert og har behov for renovering

Øvrig informasjon

Adresse

Vestre Solheia 11, 5251 SØREIDGREND

Gnr. 39, bnr. 246, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Arne Rolfsvåg Larsen

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Gul

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Varmekabler på bad, toalettrom i hoveddel, tv-stue og to soverom i tilbygd del
- Vegghengt panelovn
- Varmepumpe

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

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan Ytrebygda. grn 39 bnr 1, Steinsvik datert 10.03.1962. 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:

4601/39/246:

15.03.1967 - Dokumentnr: 301759 - Bestemmelse om bebyggelse
Ikke mottatt dokument enda.

22.05.1965 - Dokumentnr: 303424 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Megler forklaring: Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Knr:4601 Gnr:39 Bnr:1 i Bergen kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer og avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Eksempler på slike rettigheter kan være kommunens rett til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene og avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge med ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.
Ikke mottatt dokument enda.

15.03.1967 - Dokumentnr: 301759 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:39 Bnr:1
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Ikke mottatt dokument enda.

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 kommunal vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har ikke en egen boenhet egnet for utleie, men hele eller deler av boligen kan fritt leies ut så fremt den har forsvarlige radonverdier.

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. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, 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.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Vederlag: 1% av salgssum
Tilrettelegging: kr 9.900
Markedspakke: kr 21.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 11.400

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 1 265,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 965,00
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 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.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

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

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

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,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

11.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

VESTRE SOLHEIA 11

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vestre Solheia 11, 5251 SØREIDGREND
 BERGEN kommune
 gnr. 39, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2327

Referansenummer: MT8205

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over ett plan. Bygget i 1969, tilbygd i 1986. Nord/vestvendt terrasse på 56,3 m² med utgang fra stue, hvorav 12 m² er overbygd.

Nordvendt altan på 5,9 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.

Tilhørende dobbel garasje på eiendommen, bygget i 1983.

Eiendommen ble etablert 22.05.1965 og har gnr. 39 og bnr. 246 i Bergen Kommune. I 1969 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over ett plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2001, tinglysningsdato: 02.05.2001. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler, både innvendig og utvendig. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekkt med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet i 2012. Eksisterende sutak ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Det ble skiftet kledning v/møne på sydside i 2013, ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig av eldre årgang.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmer. Fem vinduer har koblede glass i malte trekarmer. Ytterdør tilbygg: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Ytterdør biinngang: Hvit dørblad. Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass. Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass. Altandør soverom: Hvit tredør.

Badevindu ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår/tilbygd år. Kjøkkenvinduer ble skiftet i 2009. Terrassedør i stue ble skiftet i 2007. Øvrige dører ble skiftet i ca 1999/2000.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, to-stavs parkett, tre-stavs parkett, keramiske fliser. Vegger: Malt strie, malt platekledning, panel, malt panel. Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater. Overflatene ble hovedsakelig oppusset på slutten av 1990-tallet begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:

- Skyvedørsgarderober i biinngang.
- Skyvedørsgarderober i gang.
- Skyvedørsgarderober på hovedsoverom.
- Garderobeskap på to soverom.
- Garderobeskap på kontor.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner. Ildsted i stue. Peisinnatts med glassfront. Produsent: Jøtul. Peisinnatts er rentbrennende. Feieluke er plassert på kjøkken.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte). Dørblad med glassfelt mellom gang - stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 10,3 m². Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr. El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Vaskerom. Areal: 5,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling. Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank. El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 18,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010. Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling. IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning. Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Asko).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux).

Beskrivelse av eiendommen

- Microbølgeovn (Asko).

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtreksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Av nyere årgang.
Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad og vaskerom har el.avtreksventil og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i biinngang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap i entre i tilbygd del.
Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.
16 ampere. 5 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i stue og tv-stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og toalettrom i hoveddel.
Varmekabler i tv-stue og to soverom i tilbygd del.
En vegghengt panelovn.
Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Panasonic. Eldre modell.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, hellelagt oppholdsplass, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler,

hvorav to i garasje.

Det ble hellelagt i trapp v/ inngangsparti/gang i 2008. Det ble asfaltert i oppkjørsel til boligen og rundt til terrasse i 2001.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

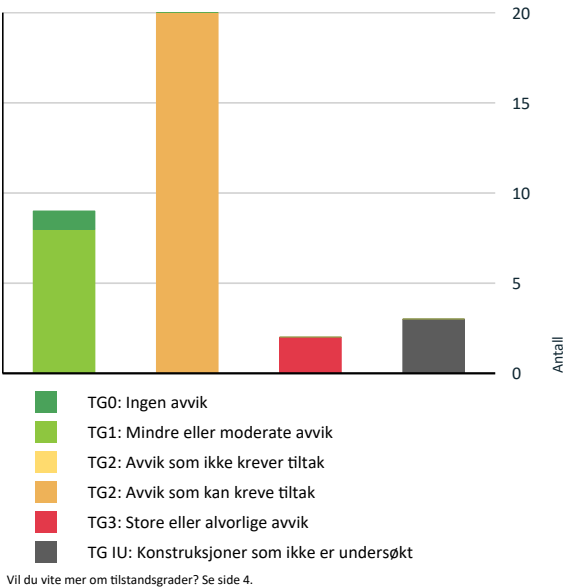
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dobbelgarasje

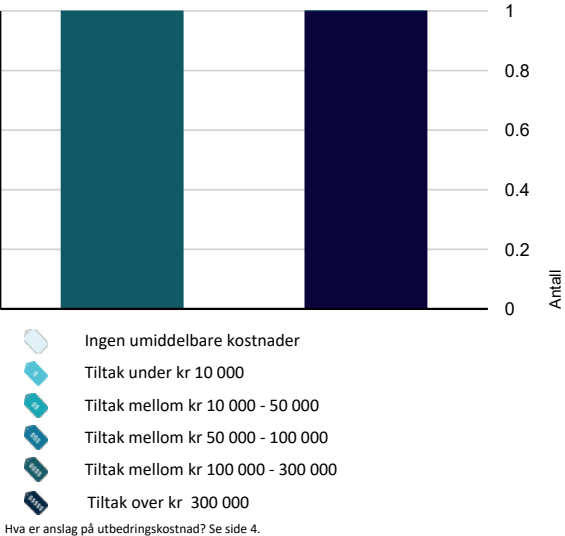
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Våtrom > Hoved-etg > Bad (10,3 m²) > Generell Gå til side
	Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,6 m²) > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del Gå til side
	Våtrom > Hoved-etg > Bad (10,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
	Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Taktekking - vindskier Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Nordvendt altan med utgang fra soverom	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,4 må) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av noe manglende vedlikehold de senere årene.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking - vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Gesims og vindskier av trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er slitasje/begynnende råte i nedre del av noen vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Vindskibord med slitasje/begynnende råte bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Begynnende råte i nedre del av vindskibord.

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 2012. Eksisterende sutak ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner og nedløp ble skiftet i 2012. Nytt pipebeslag i 2012. Takhetter er av eldre årgang.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre takhetter). Det er snøfangere v/inngangsparti. Forøvrig er det ikke snøfangere på taket. NS 3600 (standard) gir TG 2 når det ikke er snøfangere på hele taket. Dersom taket skal skiftes en gang bør det monteres snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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



Malingsflass på takhette.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det ble skiftet kledning v/møne på sydside i 2013, ellers er øvrig ytterkledning hovedsakelig av eldre årgang.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

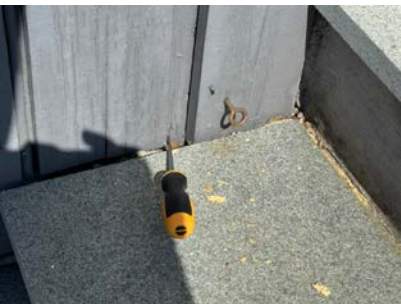
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

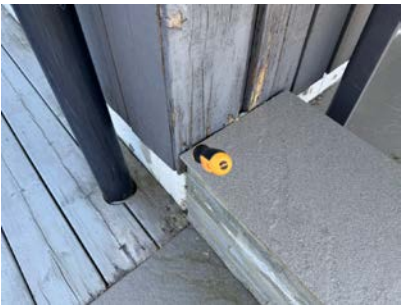
Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.

Tilstandsrapport



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.



Lokal råte i nedre del av søyle v/ terrasse.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

En liten del av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra lofts Luke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon og plastfolie er fra byggeår. Det er benyttet spotlights i stuedel og tv-stue i tilbygd del. Erfaringsmessig er det punktert dampspærre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid.

Det er fuktskjolder og misfarging i sutak flere steder. Loftsluke er ikke dampnett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plastfolie/dampspærre er fra byggeår og bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en dampnett loftsluke. Dampspærre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov.

Overvåk tilstanden på sutak med fuktskjolder og misfarging, foreta utbedringer v/ behov.



Fuktskjolder/misfarging i sutak.



Fuktskjolder/misfarging i sutak.



Fuktskjolder/misfarging i sutak. Liten luftespalte i nedre del.

TG 1 Nyere kjøkkenvinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i malte trekarmer.

Kjøkkenvinduer ble skiftet i 2009.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Fem vinduer har koblede glass i malte trekarmer.

Badevindu ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår/tilbygd år.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Enkelte vinduer har punkterte isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 2

Dører

Ytterdør tilbygg: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør biinngang: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass.
Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Altandør soverom: Hvit tredør.

Terrassedør i stue ble skiftet i 2007. Øvrige dører ble skiftet i ca 1999/2000.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har svelling/slitasje i nedre del. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Ytterdør med svelling/slitasje bør lokal utbedres/skiftes. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdører for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.



Fuktutsvelling i nedre del av ytterdør.



Fuktutsvelling i nedre del av ytterdør.



Rust på hengsler til terrassedør på soverom.

TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nord/vestvendt terrasse på 56,3 m² med utgang fra stue, hvorav 12 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord og betongplattning belagt med keramiske fliser.
Rekkverk av liggende trekledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m - 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Den ene terrassedelen ble flislagt i 2008.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i flere gulvfliser. Utvendig trevirke har noe slitasje/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Det bør vurderes å skifte til annen materiale. Gulvfliser utendørs på Vestlandet har flere ulemper på grunn av klimaet:

Fukt og frost: Vann kan trenge inn og fryse, som kan føre til sprekkdannelser.
Sklifare: Flisene kan bli glatte når de er våte.
Vedlikehold: Alger og skitt danner seg lett og krever rengjøring.
Temperaturrendringer: Kan føre til sprekker hvis materialet ikke tåler utvidelse og sammentrekning.



Tre terrasse.



Flislagt terrasse.

TG 2

Nordvendt altan med utgang fra soverom

Nordvendt altan på 5,9 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

INNENDIG

TG 2

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, to-stavs parkett, tre-stavs parkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, panel, malt panel.
Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Overflatene ble hovedsakelig oppusset på slutten av 1990-tallet
begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i biinngang.
- Skyvedørsgarderobe i gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Garderobeskap på to soverom.
- Garderobeskap på kontor.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har
svelling/slitasje i noen skjøter. Parkett har en del slitasje/striper.
Bom/hullyd ble registrert i gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i
gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det
utføres tiltak.

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke
avviket.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong i tilbygd del.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke
utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator
på skjevheter i etasjeskille.

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon
av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og
klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller
smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt.
For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i
strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisinnatts med glassfront. Produsent: Jøtul. Peisinnatts
er rentbrennende.
Feieluke er plassert på kjøkken.

I 2006 ble oljeovn i stue fjernet og det ble montert ny peisinnatts.
Oljetank ble fjernet i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er gjenkledd på kjøkken. Alle sider på eldre piper skal være
tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og
sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør
foretas piperehabilitering v/behov. Pipevanger bør gjøres tilgjengelig,
spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller har tilgang fra
utvendig luke i grunnmur.

Kryp Kjeller har vanskelig tilkomst og er kun inspisert fra område v/luke i
grunnmur.

Risikokonstruksjon:
Kryp Kjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å
kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnslag i kryp Kjeller ettersom et
fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke.
Dersom det er høy luftfuktighet i kryp Kjeller så bør man forsøke å hindre
fuktinnslag og eventuelt montere en luftavfukter for å holde
luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm
temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i
kryp Kjeller. Det er derfor viktig å inspisere kryp Kjeller når det er varmt
ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer
så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å
hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i kryp Kjeller
kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at
kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp Kjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til edderkopper i kryp Kjeller. Noe som indikerer ett fuktig
miljø. Det er tegn til fuktvandring i grunnmur i kryp Kjeller. Noe som øker
faren for høy luftfuktighet og skader på trevirke.

Tilstandsrapport



Saltutslag på innside av grunnmur i krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom gang - stue.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte innerdører tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte innerdører bør justeres.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (10,3 M²)

TG 3 Generell

Bad. Areal: 10,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.
Inneholder: Servant med møblement/spell, toalett, innfelbart
dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat
dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badet
har eldre støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i
overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig
vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder
tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at
sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom
moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn
av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og
skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke
gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i
rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav
til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å
skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell
oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også
skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Eldre støpejernsluk i gulv.



Sprekker i gulvfliser.

HOVED-ETG > BAD (10,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er utdatert og har behov for
renovering. Hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,6 M²)

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 5,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap,
laminat benkeplate, varmtvannstank.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være
utdatert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn
av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og
skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke
gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i
rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,
sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav
til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å
skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell
oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også
skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Rift i oppbrett på våtromsbelegg.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom vaskerom er utdatert og har behov
for renovering. Hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (18,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 18,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i
himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for
oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Asko).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux).
- Microbølgeovn (Asko).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Misfarging i benkeplate bak vask. Benkeplate bør slipes og behandles.
HOVED-ETG > KJØKKEN (18,7 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA/Whirlpool. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTRUM (1,4 M²)

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt strie i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtreksventil i himling.

Toalettrom ble modernisert i 2005.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast/støpejern.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Bad og vaskerom har el.avtreksventil og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklimate.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Av nyere årgang.
Produsent: Høiax.



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap i biinngang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern, ringetrafo.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
13 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap i entre i tilbygd del.
Inneholder: Automatsikringer.

Kurser.
16 ampere. 5 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i stue og tv-stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og toalettrom i hoveddel.
Varmekabler i tv-stue og to soverom i tilbygd del.
En vegghengt panelovn.
Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Panasonic. Eldre modell.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 1997.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Opplysninger fra eier.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i biingang.



Sikringsskap i entre i tilbygd del.



Varmepumpe.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig hydong/asfaltmasse inntil grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong. Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyng etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
1983

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsoppgave

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer teknet med sutak, lekter og tegtakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har to panelte vippeporter med el.åpnefuksjon.

Generelt:

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

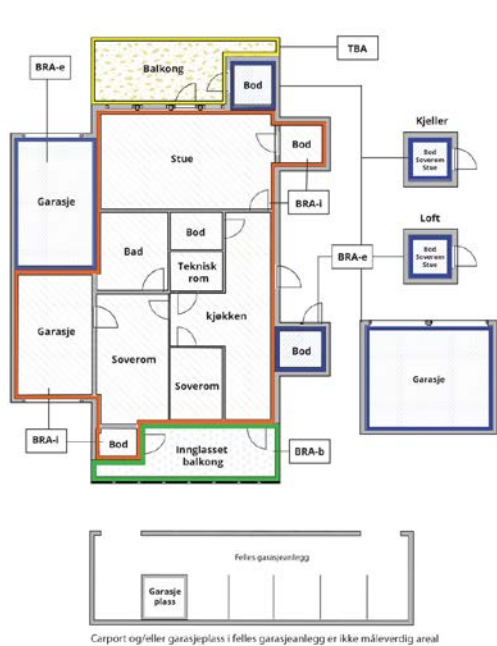
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved-etg	151			151	62
SUM	151				62
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved-etg	Entré (2,4 m²), Entré tilbygd del (2,5 m²), Biinngang (8,2 m²), Gang (7,7 m²), Mellomgang (3,5 m²), Bad (10,3 m²), Vaskerom (5,6 m²), Toalettrom (1,4 m²), Soverom (11,6 m²), Soverom 2 (8,7 m²), Soverom 3 (8,5 m²), Kontor (4,2 m²), Stue (27,1 m²), TV-stue (22 m²), Kjøkken (18,7 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 8,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,34 m og takhøyden i tv-stue er 2,41 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant



annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1-etg		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Dobbelgarasje (44 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	0
Dobbelgarasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede		Rolle				
12.6.2025	Trond Bertelsen		Takstingeniør				
	Fredrik Larsen		Eiers sønn				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	39	246	0	0	987.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Solheia 11

Hjemmelshaver

Arne Rolfsvåg Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Steinsviken. Fra boligen er det utsikt over nærområde/naabolaget og videre mot Bønes, Løvstakken og omkringliggende fjell. Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger.
Ca 4,5 km Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter. Flere dagligvarebutikker i nærområde. Kort vei til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekantor, bank, spisested mm. Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet mm. Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall og Sandsli Stadion, samt skoler som Aurdalslia Skole, Skranevatnet Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole. Barnehager i nærområde. Gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Kort vei til bybaneholdeplass.
Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor, Telenor, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.
Adkomstvei
Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30400000). Formål: Bolig. Planid: 30400000. Planens navn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK. Type plan: Eldre reguleringsplan. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Vedtak i kraft: 10.03.1962.
For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.
Om tomten
Tomt: Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, hellelagt oppholdsplass, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to i garasje.
Det ble hellelagt i trapp v/ inngangsparti/gang i 2008. Det ble asfaltert i oppkjørsel til boligen og rundt til terrasse i 2001.
Mrk. Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler. Det ene hagegjerdet har store skjevheter.
Tinglyste/andre forhold
Servitutter. En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.
Servitutter i grunn: 1967/301759-3/106 15.03.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forbud mot næringsvirksomhet Med flere bestemmelser
Heftelser: Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 975 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT8205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20286-2327

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 30 av 30

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250003	
Selger 1 navn	
Fredrik Rolfsvåg Larsen	
Gateadresse	
Vestre Solheia 11	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5251
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Arne Rolfsvåg Larsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalenr.	21287149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FRL

Document reference: 03250003

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjelder kun det minste toalettet.

Arbeid utført av

Ukjent - utført i 2005

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

La ny kurs på kjøkken til ovn. Oljetank som var nedgravd i hagen er fjernet.

Arbeid utført av

Martin Prestegård AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Oljetank er fjernet. Martin Prestegård AS har utført arbeid etter en tilsynsrapport fra EI-verket en gang i tiden.

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

Husker ikke navnet på firma som la ny takstein i 2012.

Arbeid utført av

Ukjent

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 032500003

Document reference: 032500003

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

Document reference: 03250003

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Larsen	b7882607dbcb952cfb016 039df9af7bb94d7e905	05.08.2025 15:16:46 UTC	Signer authenticated by One time code

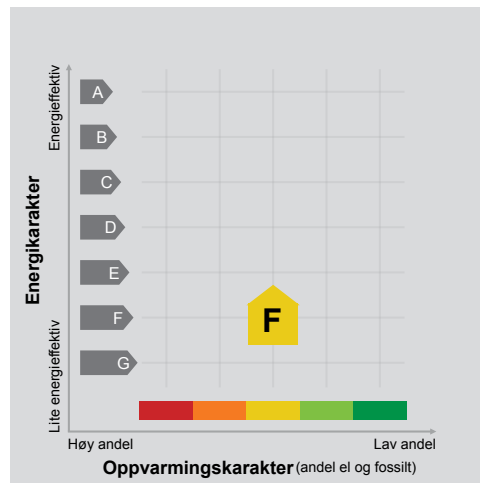
Document reference: 03250003

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Solheia 11
Postnummer	5251
Sted	SØREIDGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	9434607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energialtest-2025-150393
Dato	02.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/plikten-til-energimerking>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: 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 vegg.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Nabolagsprofil

Vestre Solheia 11 - Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Austre Steinsvikåsen Linje 22	4 min  0.4 km
 Sandslivegen Linje 1	10 min  0.8 km
 Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	7 min  3.8 km
 Lagunen terminal Buss, trikk	8 min  3.6 km
 Bergen Flesland	14 min 

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	12 min  1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	15 min  1.3 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	16 min 
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	19 min  1.7 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	20 min  1.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	13 min  6.4 km

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

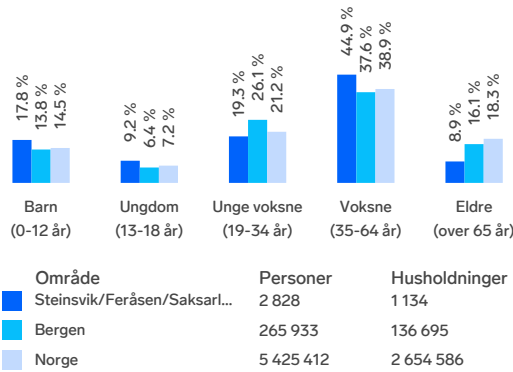
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min  0.8 km
Petedalsheia barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min  0.9 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min  1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Steinsviken PostNord	12 min  1 km
Rema 1000 Råstølen	15 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 87/100

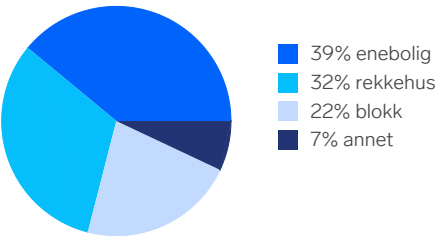
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

Sport

 Petedalsmyra kunstgress	5 min	
Fotball	0.5 km	
 Skranevatnet skule	10 min	
Ballspill	0.8 km	
 Aktiv365 Sandsli	15 min	
 InterPadel Sandsli	15 min	

Boligmasse



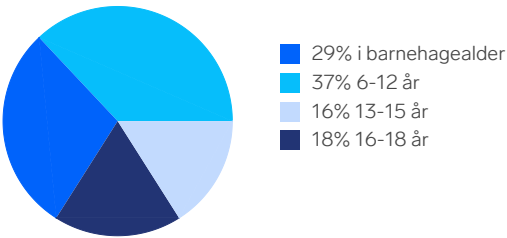
«Jeg liker dette nabolaget fordi det ligger i et veldig fint område, det er velholdt og har gode tilbud i nærheten. Jeg har selv bodd her i 14 år, og elsker det fortsatt :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 Fanatorget	17 min	
 Boots apotek Sandsli	19 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

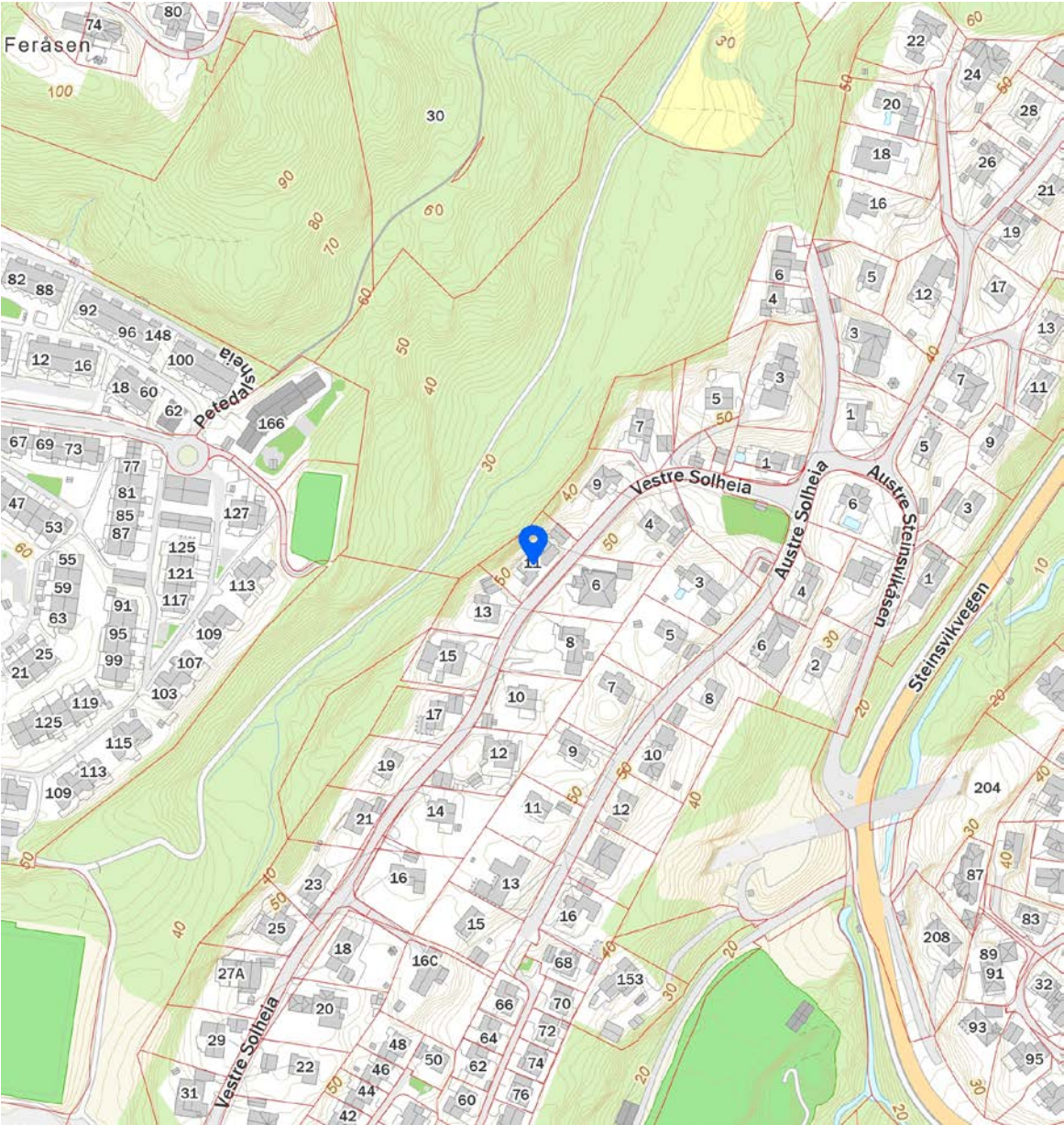
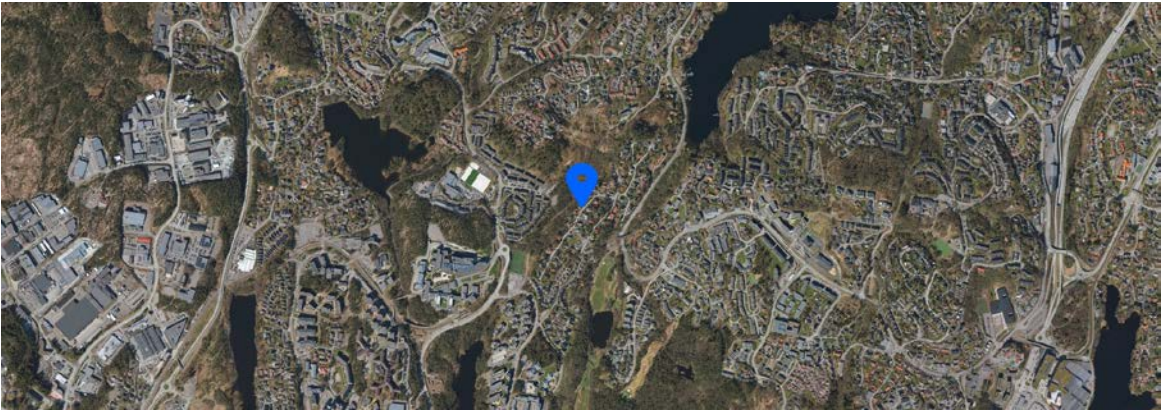


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ARKIVET

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480

HB/KS

Terje Nilsen,
Armauer Hansensgt. 11,
Bergen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Steinsvik G.nr. 39 B.nr. 246 Oppført nybygg
i henhold til byggemelding datert 2/10-67 fra A/S H. Næmtvedt
for Terje Nilsen.

Ved besiktigelse foretatt 21/3-69 ble påvist

1. Resterende byggearbeid på adkomststi og nødvendig rekkverk langs denne og videre langs "bråtelag" mot veg.
2. "Bråtelag" mot vest må sikres med gjerde.
3. Bygging av 4 stk. utvendige trapper, inkl. rekkverk på hovedtrapp.
4. Resterende bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
5. Alle taknedløp må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
6. Belegg på kjøkkengolv.
7. Jernplater på stuegolv under feieluke må festes, likeså kobberplate foren peis/oljekamin.
8. Takstiger til bruk for feieren.
9. Hus-nr. skilt.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30/9-69. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Sigurd Palmstrøm
Bygningsinspektør
Birger Palmstrøm

Henry Birkeland
Henry Birkeland

Nesttun den 28./3.-69.
Gjenpart sendt:

Andreas Olsen,
Postboks 53,
Søreidgrend.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
se tegning

Lovens § 76. Tilleggsrom:
se tegning

Lovens § 75. Priveter - WC:
1 stk.

Lovens § 103. Innhengning:
stakitt

Ytterligere opplysninger:

Bergen den 2.10.67 19

A/S H. NÆMTVEDT
anmelder

Terje Nilsen
bygherre

Adresse: Næstgt. 23/31, Bergen.

Adresse: Armauer Hansensgt. 11, Bergen

oppnevnes senere.
ansvarshavende

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Anm.nr. 441 1967.
BYGNINGSJEFEN I FANA
Rich. Andvord. Bl. 672.
Ant. 13.8.67

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utfordiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftens kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til BYGNINGSRADET i Fana kommune

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.

Gnr. 39, bnr. 246, Væstre Solheia 11, Steinsvik. gate nr.

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: 2) kr. 90.000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:
Tomtens størrelse 988 m²
Eldre bebyggelse areal m²
Areal av nybygg 94 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft 2) m²

1) Strek under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det inngår i bebodles- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 sett tegninger og anmeldelser med vedlegg.	Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.: se tegning
Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: Jord og fjell	Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg: se tegning
Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannliførsel: 4" soil til kum, vidr 1 5" sementrør til privat fellesanlegg, vann fra privat fellesanlegg.	Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Min. 5 meter.
Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger: åpen bebyggelse	Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet: Betongvegger slemmes og gis 2 strøk asfaltermurning, golv støpses.
Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner: ingen	Forskr. kap. 9 - 19. Vegger: 7/8" trykkip.kledn. 1 1/2 x 2" sp.sl., forh.papp, 1/2" asf.imp.pl. 4" reisverk, 10 cm mineralull, plastfolie, 13 mm sponplater
Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere. *) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller fester skal gis. Med skriften skal følge gjenpart av varselbrevne og kvittering for at brevene er sendt). se vedlagte rekommendasjonsbevis	Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteking: Gang Nail selvbrennende takstoler, sutak av 1/8" harde oljeherdete plater, strø, holl. panner.
Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16). (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges skriften).	Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: trebjelkelag
Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg. til godkjent vei	Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: K = 0,35
	Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: se tegning
	Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: 1 stk. pipeløp for ovn eller peis, forøvrig elektrisk oppvarming, ventiler over vinduer.

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

P/EMR

Steinsvik. G.nr. 39, b.nr. 246. Byggemelding datert 2-10-1967 fra A/S H. Namtvedt for Terje Nilsen. Oppføring av våningshus.

Sendes tilbake til A/S H. Namtvedt, Nøstegt. 23/31, Bergen.

Byggemeldingen godkjennes.

Avstand til grense mot veg min. 4,0 meter.

Utstikning må rekvireres hos oppmålingsvesenet.

Godkjent ansvarshavende (byggmester) må oppgis.

Bygningskontrollen må varsles når arbeidet igangsettes.

Nesttun, den 6. desember 1967.

BYGNINGSSJEFEN I FANA

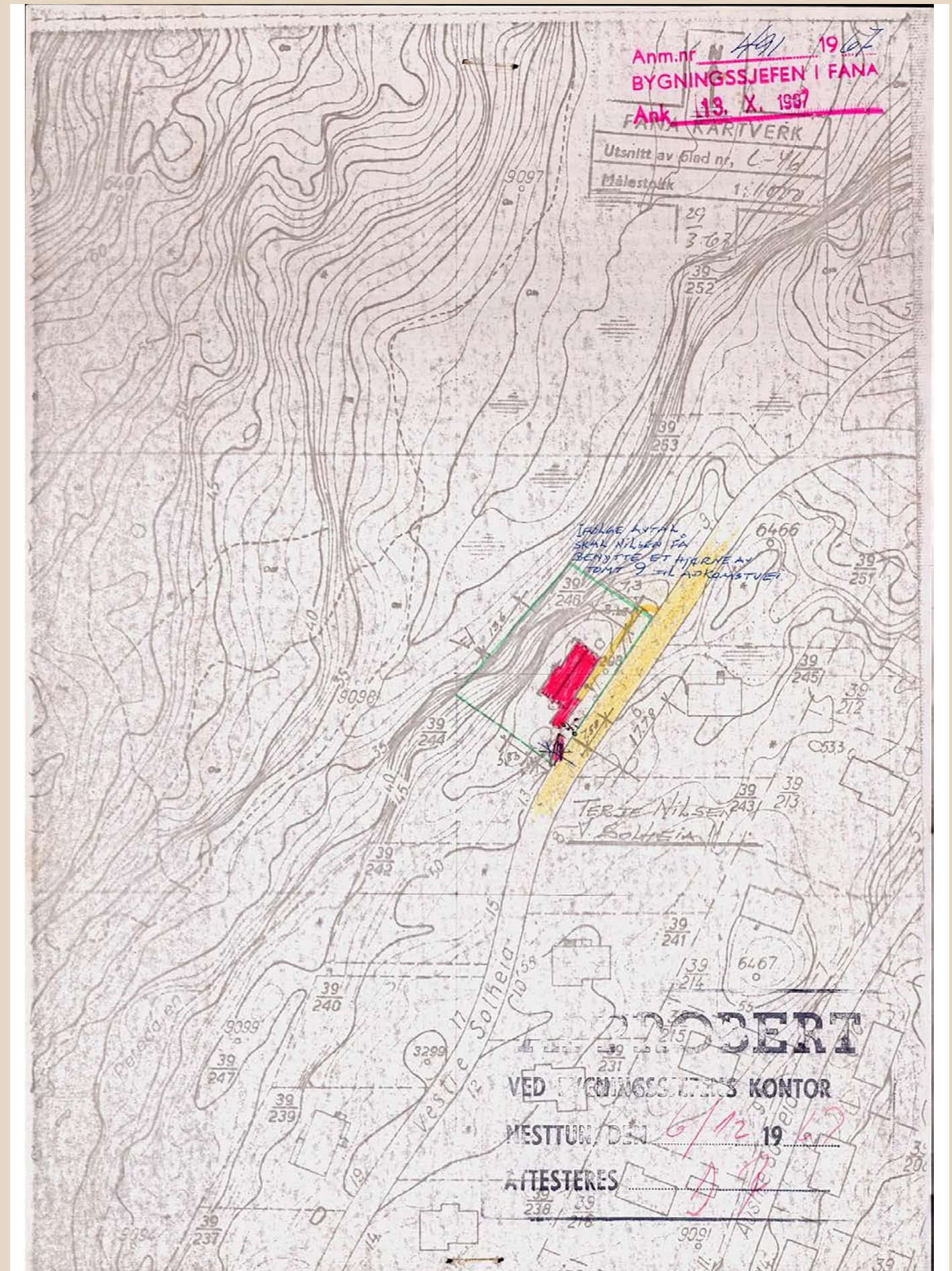
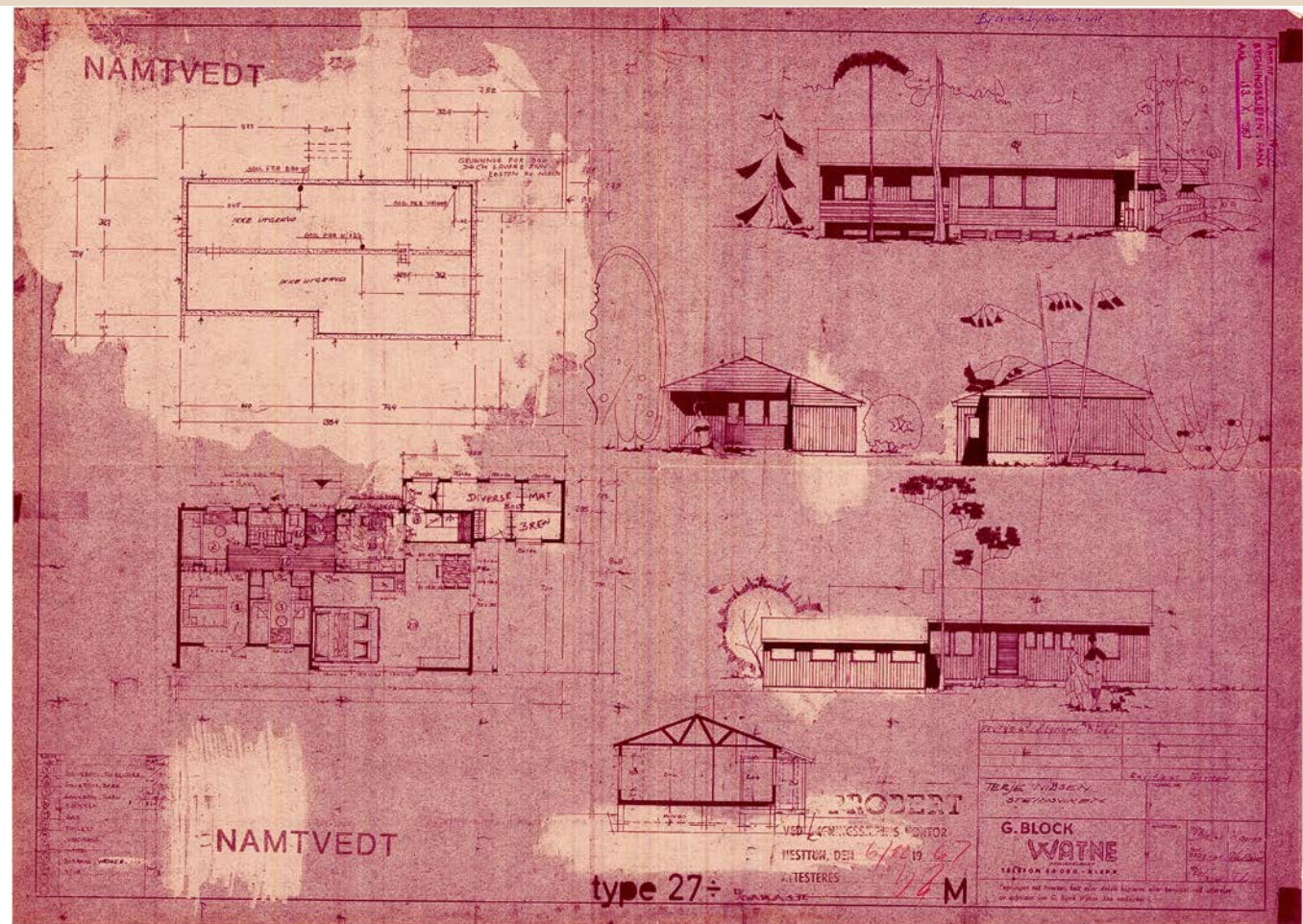
S. Løvik
Sven Løvik

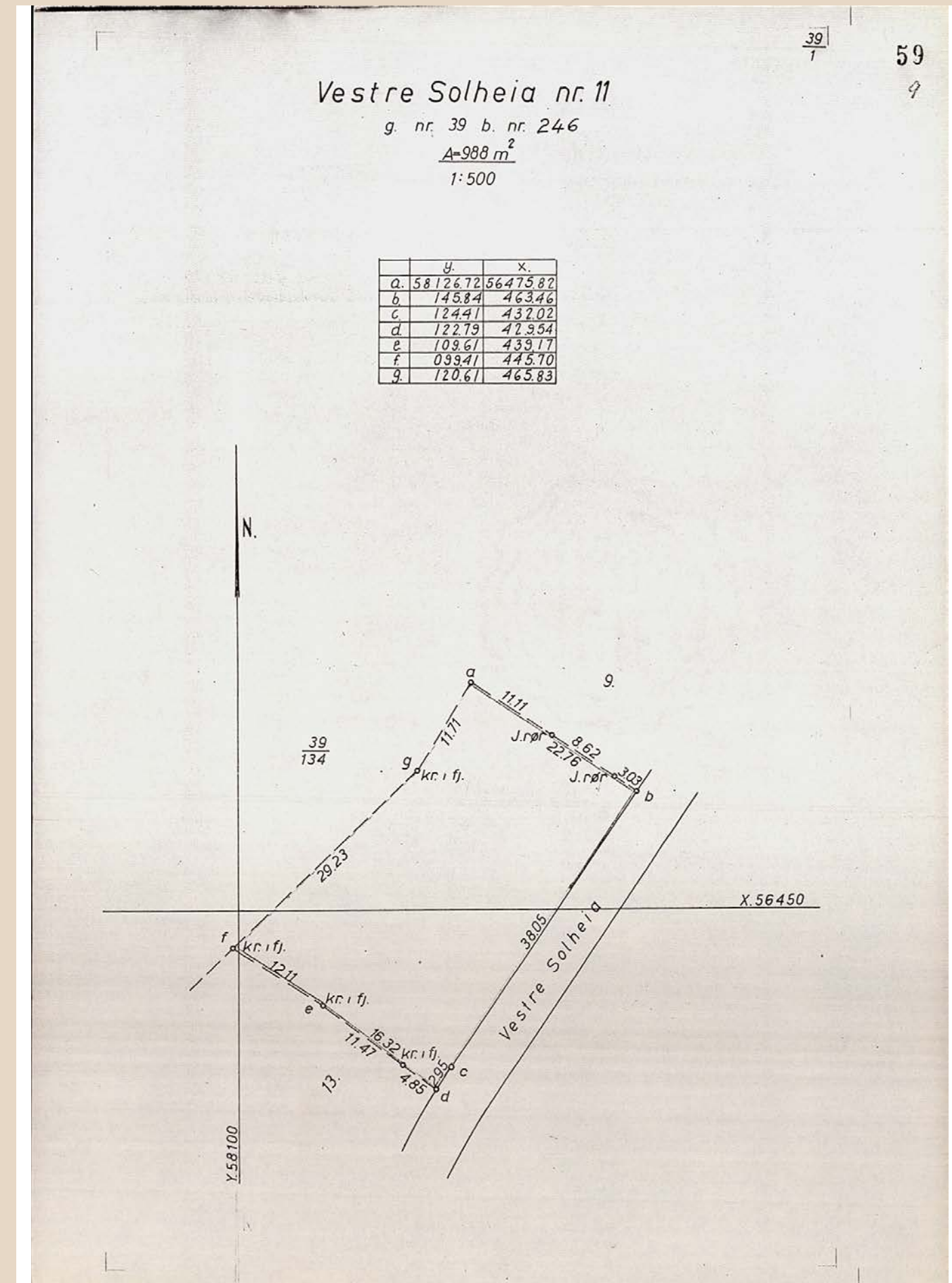
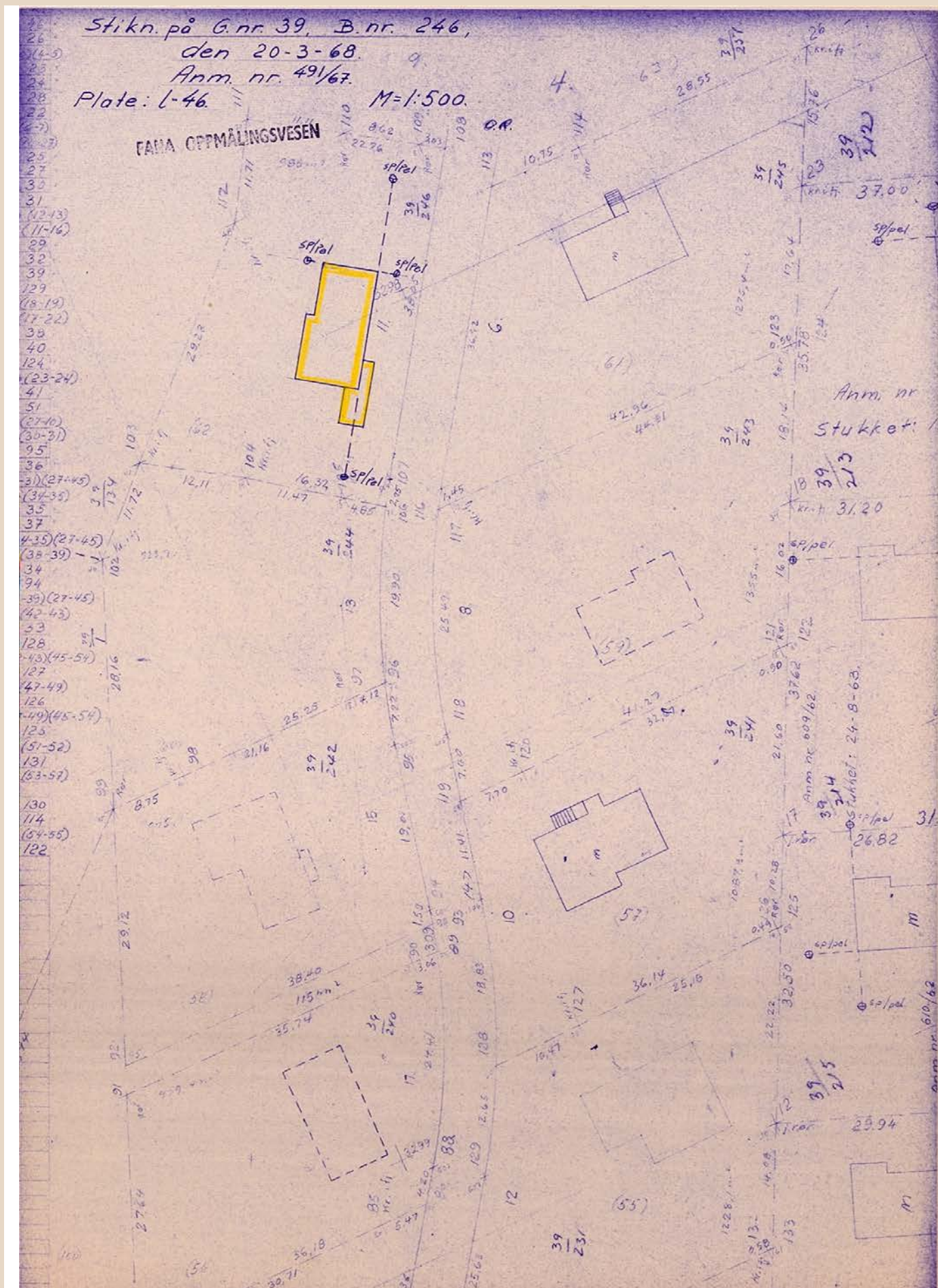
Birger Palmstrøm
Birger Palmstrøm

Tiltrått av Fana bygningsråd 20/12-1967

Bankpost

ALYON







BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrrengt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Terje Nilsen
Vestre Solheia 11

5060 SØREIDGREND

VÅR REF. AL/k1
S. nr. 810989

DATO 9. august 1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass Vestre Solheia 11.

Byggets art Garasje

Byggherre Terje Nilsen

Ansvarshavende Knut Willie Jacobsen, Byggseksjonen

Søknad om bygge-
tillatelse mottatt 30.4.81

Byggetillatelse gitt 15.6.81

MIKRO-
19 AUG. 1982
FOTOGRAFERT

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
overingeniør
bygningsinspektør

Kopi:

.....
A. Lønningen
avdelingsingeniør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

NILSEN TERJE
VESTRE SOLHEIA 11
5060 SØREIDGREND

Arkiv 503.1

Ar-mnd-dag
Mottatt: 81-04-30

Deres ref.

Deres brev av Ar-mnd-dag
81-04-27

Vår ref.

SNR 810989
IF

Dato

15 JUNI 1981

BYGGETILLATELSE (I medhold av Bygningslovens paragraf 93)

Byggeplass: VESTRE SOLHEIA 11

Eiendom: 3-0039-0246

Byggherre: NILSEN TERJE

Anmelder: NILSEN TERJE

Adr.: VESTRE SOLHEIA 11

Bygningens art: GARASJE

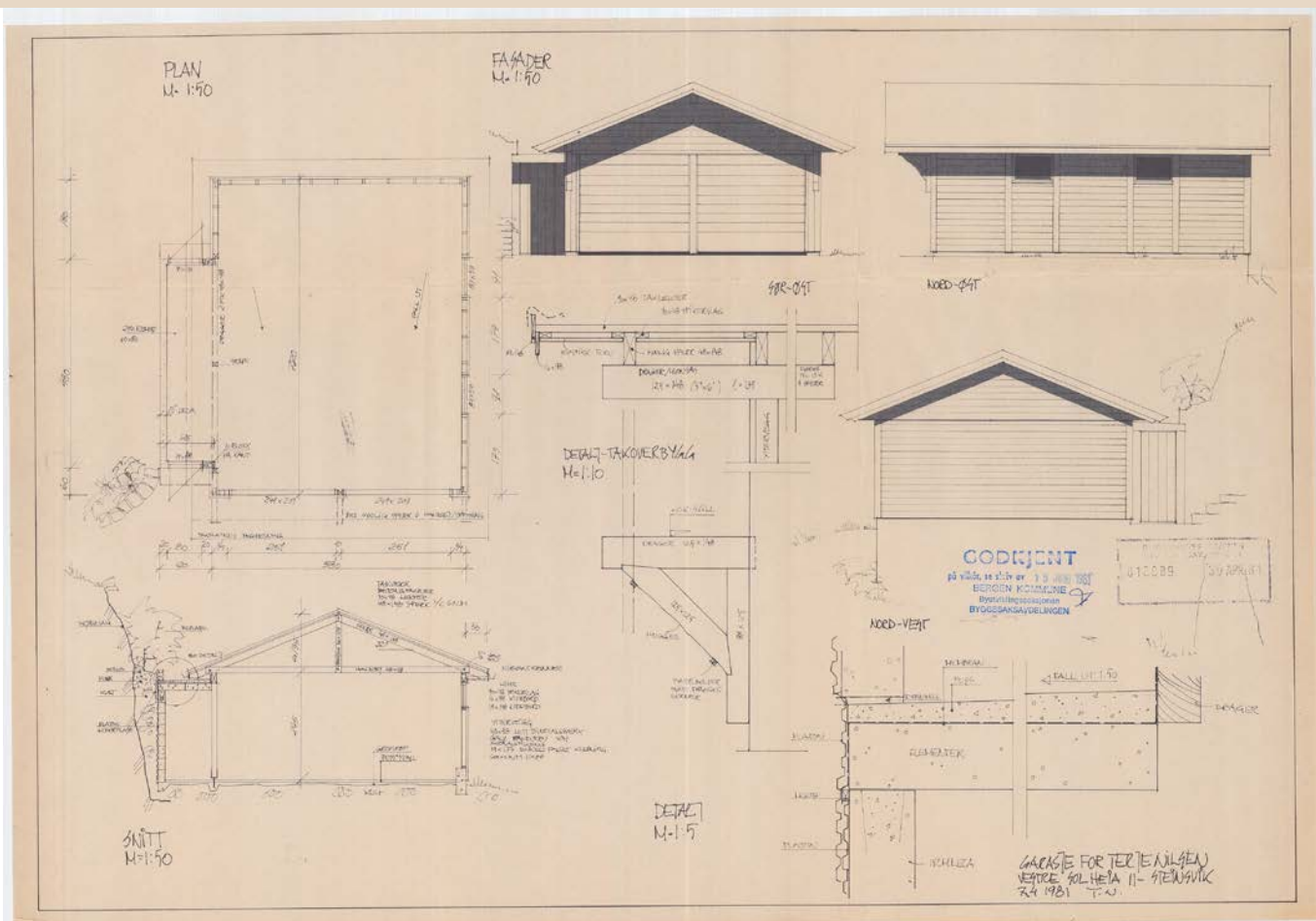
Arbeidets art: NYBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til fullmakt på følgende vilkår:

1. Garasje plasseres som vist på vedlagte kart i mål 1:1000 stempelt godkjent d.d.
2. Stikking og høydeplassering rekvireres utført av Oppmålingsavdelingen.
3. Garasjen utføres i samsvar med kap. 38:3 og 38:5 i byggeforskriftene og vedlagte ALMINNELIGE BESTEMMELSER.
4. Før arbeidet igangsettes skal ansvarshavende være godkjent av bygningskontrollen.
5. Avkjørselen må gis tilfredsstillende sikt.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
for byggesaksjefen



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE		Til byggesaksavdelingen, Bergen Rådhus, 3. etasje, 5000 Bergen, tlf. 21 36 00	
Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M:1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledning på baksiden.			
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
Vestre Solheia 11		39	246
Eier/fester	Adresse		Telefon
Terje Nilsen	Vestre Solheia 11 5060 Søreidgr.		270308
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.			
Byggets art			Skriv ikke her (stemples)
☐ Bolig ☒ Garasje ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____			
Arbeidets art			
☐ Endring/Ombygging ☐ Tilbygg ☐ Annet <u>Nybygg</u>			
Vedlegg til søknaden			
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn). ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Annet _____			
Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.) Lett bindingsverkgarasje på sprengsteinsfylling Tilbygg av murte vegger med dekke/elementer. Avstand til veg ca. 6,5 m.			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.			
Steinsvik		den 27 / 4 1981	
sted			
Vestre Solheia 11			
5060 Søreidgrend		270308	
Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon	
	Vestre Solheia 11		
	5060 Søreidgrend	270308	
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon	
Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon	

RETTLEDNING

Søknad om byggetillatelse sendes eller leveres i 3 eksemplarer til byggesaksavdelingen, Bergen rådhus, 5000 Bergen. Tlf. 21 36 00
Følgende materiale skal vedlegges søknaden:

1. Situasjonsplan i målestokk 1:1000.
Situasjonsplan rekvireres fra oppmålingsavdelingen, rådhuset 5. etasje.

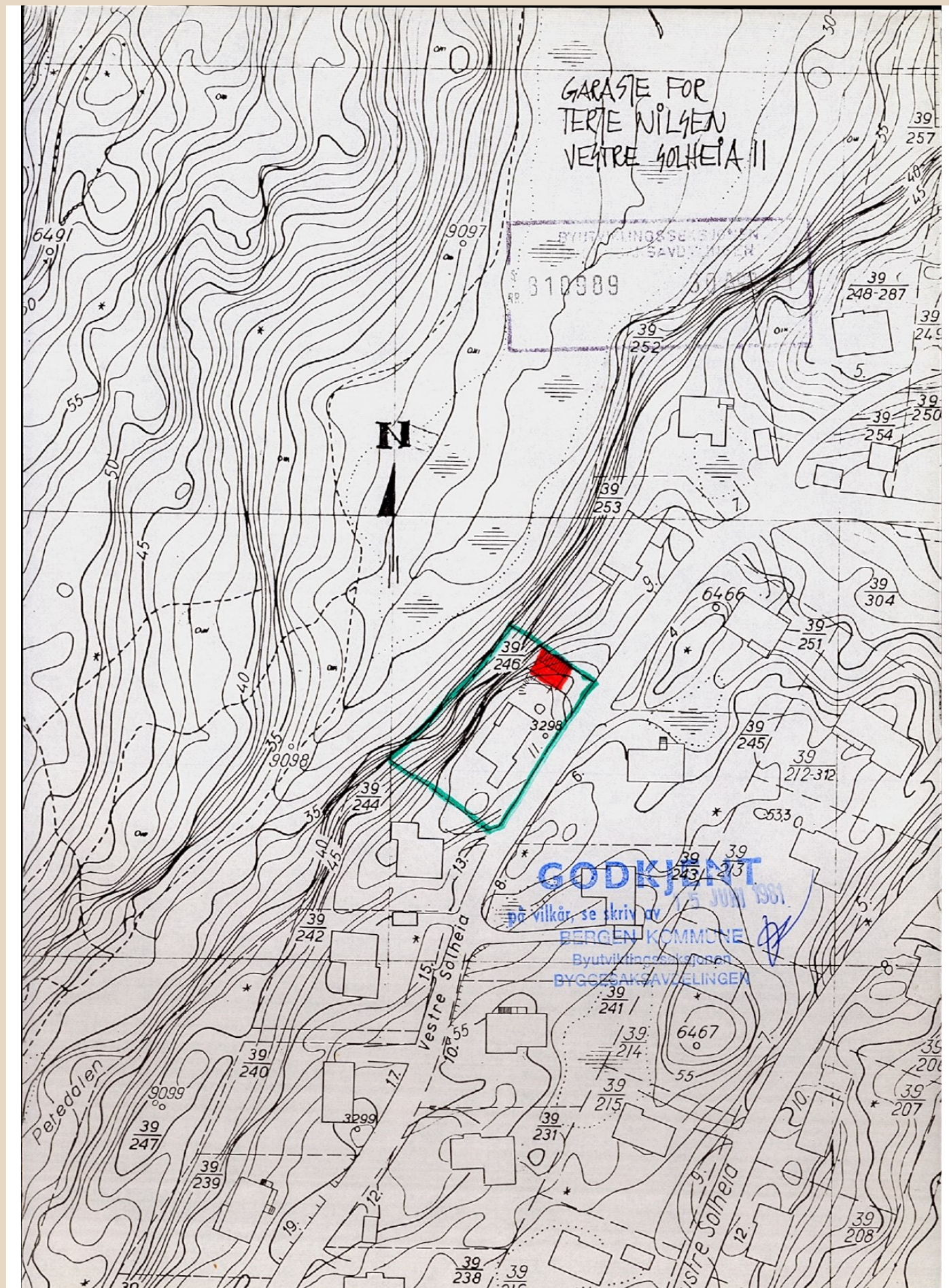
På situasjonsplanen må søkeren selv påføre eiendommens g.nr. og b.nr., evt. gateadresse, eksisterende bebyggelse på eiendommen, forslag til plassering av det byggverk det søkes om, byggverkets hovedmål, avstandsmål til nærmeste nabogrense og til vegmidte, samt nordpil hvis slik ikke er påført.

Atkomsten til garasjen må tegnes inn på situasjonsplanen. Tracé for kloakkavløp, vanntilførsel og bortledning av overvann må inntegnes.

Deri anmeldte bebyggelse, eiendomsgrensene og avkjørsel må markeres med farge.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger av byggverket i målestokk 1:100 eller 1:50, brettet i A-4 format.
Tegningene må være fagmessig utført og vise alt som har betydning for å bedømme arbeidets lovliggheit. Ved ombygningsarbeider må tegningene vise forholdene både før og etter ombyggingen.
3. Nabovarsel. Naboer og gjenboere må varsles om byggearbeidene samtidig som søknad om byggetillatelse innsendes. Med søknaden skal gjenpart av varselbrevene og kvittering for at varselet er sendt vedlegges.
Skjema for nabovarsel kan fåes ved henvendelse til byggesaksavdelingens ekspedisjon. Oppmålingsavdelingen gir på anmodning opplysninger om matrikkelbetegnelse (g.nr. og b.nr.). Grunneiers navn kan fåes ved Bergen byskriverembete, Tinghuset.
4. Andre opplysninger:

Vei, vann og kloakk.

Det må opplyses om eksisterende og planlagt veg samt vann- og kloakkledninger.
5. Ansvarshavende.
6. Byggarbeider skal foreståes av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidene blir utført riktig og fagmessig og i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tillates igangsatt.
Søknadsskjema for ansvarsrett kan fåes i byggesaksavdelingens ekspedisjon. Søknaden innsendes eller leveres i 2 eksemplarer til byggesaksavdelingen.
7. Andre lover.
Foruten bygningsloven med forskrifter og vedtekter kan også andre lover komme til anvendelse i byggesaker, f.eks.
vegloven
lov om planlegging i strandområder
lov om vern mot vannforurensing med «Forskrifter for kloakkurslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse».





BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

NILSEN TERJE
VESTRE SOLHEIA 11
5060 SØREIDGREND

Deres brev av 02.02.85 Arkiv 503.1
Snr 850362 Dato 27.6.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VESTRE SOLHEIA 11 Eiendom: 3-0039-0246

Byggherre: NILSEN TERJE

Ansvarshavende: NILSEN TERJE

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 12.02.85
Byggetillatelse gitt.....: 11.04.85

1. Permanent sikring monteres.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Trygve Sæle
bygningskontrollør

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (B.L.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.S.) av 1.8.1969.		BYGGESAKSAVDELINGEN 12.02.85 850362	
Til bygningrådet i BERGEN KOMMUNE		Legn. in triplo	
Byggeplass (adresse) VESTRE SOLHEIA, SØREIDGREND I TANNA		Met. nr. 3	Q.nr. 39
Eier/Forster av søknad TERJE NILSEN		Adresse VESTRE SOLHEIA 11, 5060 SØREIDGREND	
Kryss av i ruter. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.		Telefon 130753	
B. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)		
B. §§ 79-80 F.kap. 14 Bl. § 94.3	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilerksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Bygningen brukes nå til		
F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden ☒ Gjensert av naboverset med kvittering (bruk fastsett skjema) ☒ Situasjonsplan (skjært naboers og gjerdes oversett) ☒ Etasjener ☒ Snitt ☒ Faser ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag (hvilke):		
B. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov ☐ vedtatt ☐ vedlagt reguleringsskisse		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggarbeidet vil bli foretatt av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (B.L. § 80).			
BERGEN den 2. 2. 85			
Trygve Sæle bygningskontrollør		VESTRE SOLHEIA 11, 5060 SØREIDGREND 130753	
Trygve Sæle bygningskontrollør		- 0 -	

OPPLYSNINGER TIL SOKNADEN		Skruv ikke her
Bl. 55: 22-23 Bl. 55: 62-64	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Fønten er ☒ oppfylt ☐ ikke oppfylt For bollybygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. 55: 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebygelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg 108,7 m² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 51,7 m² Sum bebygget grunnareal 160,4 m² Antall etasjer 1 Antall leiligheter 48 Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse m²	
Bl. 56: 86	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for allmennlig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg Avkorsingsstatistikk er ☐ gitt ☐ ikke gitt ☒ Kommunal veg Avkorsingsstatistikk er ☐ gitt ☐ ikke gitt ☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 55	Vann vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannflegg ☐ annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	Kloakk kloakkløp tilknyttes ☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen vannoppsamling enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannberdig ☒ branntrygg ☐ Annet (beskriv)	
F.kap. 55-51	Tegningene viser ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering ☐ byggingselektre branntekniske klasse ☐ dervedes branntekniske klasse og slagstrømt ☐ Brannventilasjon	
F.kap. 55-52	Trapp er ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri	
F.kap. 46-2 47, 49 Bl. § 108	Særskilt soknad innsendes for ☐ hissanlegg ☐ opplysningsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg	
F.kap. 14-11 14-12	Krav til soknads-tegninger: Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skriftlig gjenspeile for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftens kap. 55. Tegningene må også gi tilfredsstillende opplysninger om pipen, tilstøtende m.v. etter kap. 49. Beskrivende av byggingens konstruksjon må påføres tegningene. At forklarings, funksjons- og/eller ved framtidige endringer underlagt av beskrivende eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggingbestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.	

Tillegsoplysninger:
 AUSTAD TIL GARAGE FRA PROSP. TILBYGG = ca 3M
 GARAGE VIL KLES INNVENDIG MED 110 PLATER

 **BERGEN KOMMUNE**
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

1300/486

NILSEN TERJE
VESTRE SOLHEIA 11
5060 SØREIDGREND

02.02.85 Arkiv 503.1
Snr 850362 11.4.1985

BYGGETILLATELSE

Byggeplass: VESTRE SOLHEIA 11 Eiendom: 3-0039-0246
Byggherre: NILSEN TERJE
Anmelder: NILSEN TERJE Adr.: VESTRE SOLHEIA 11
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 12.02.85.
Tillatelsen er gitt på grunnlag av bygningslovgivningen, uten befaring på stedet.
Forholdet til naboer og gjenboere etter andre lover og bestemmelser er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Byggherre og ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeider blir planlagt og utført i samsvar gjeldende bestemmelser.

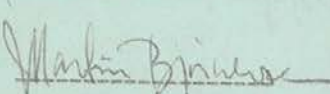
I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se baksiden) gjelder følgende vilkår :

- Tilbygget plasseres slik vist på kart stemplet byggesaksavdelingen 12.02.85

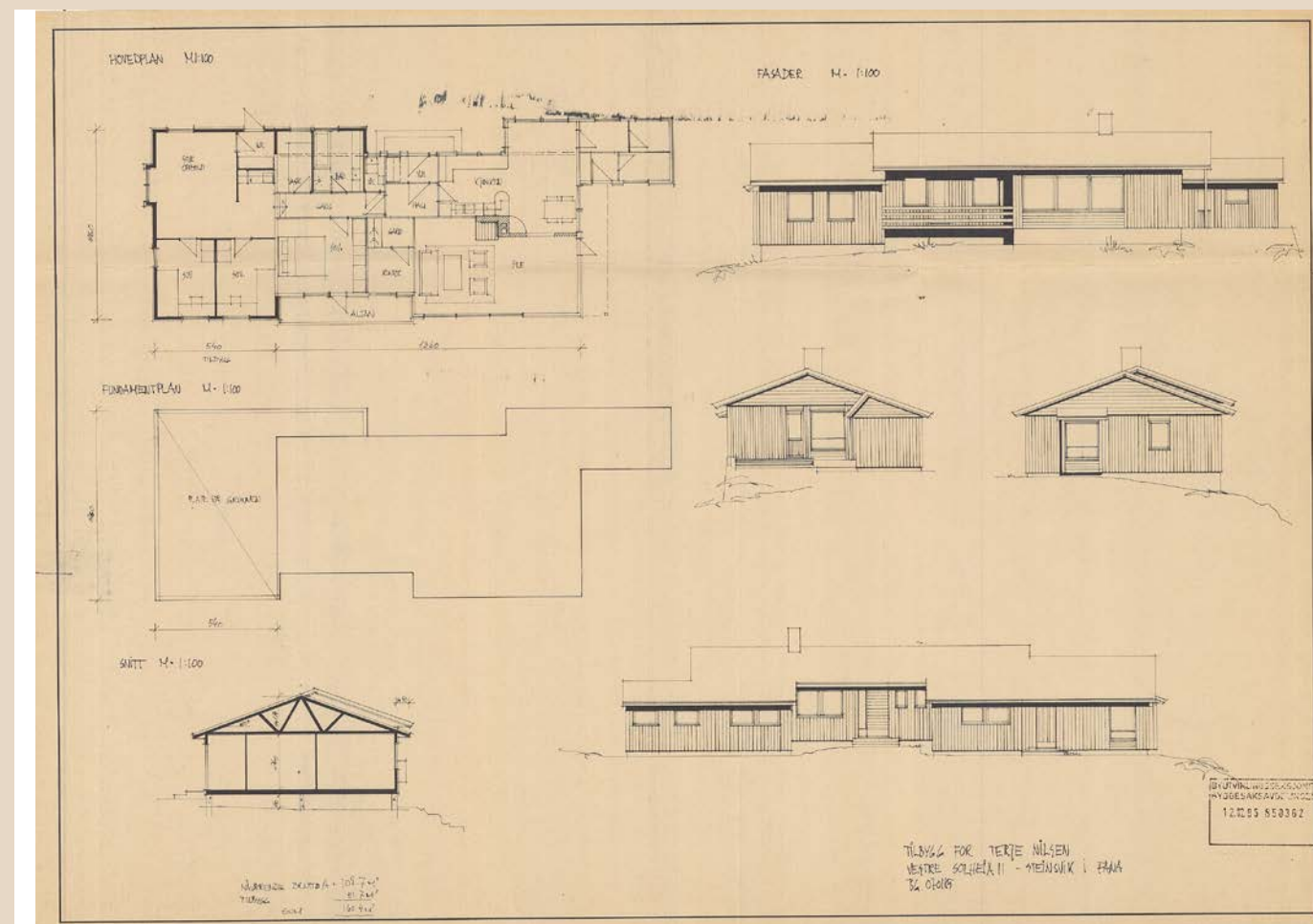
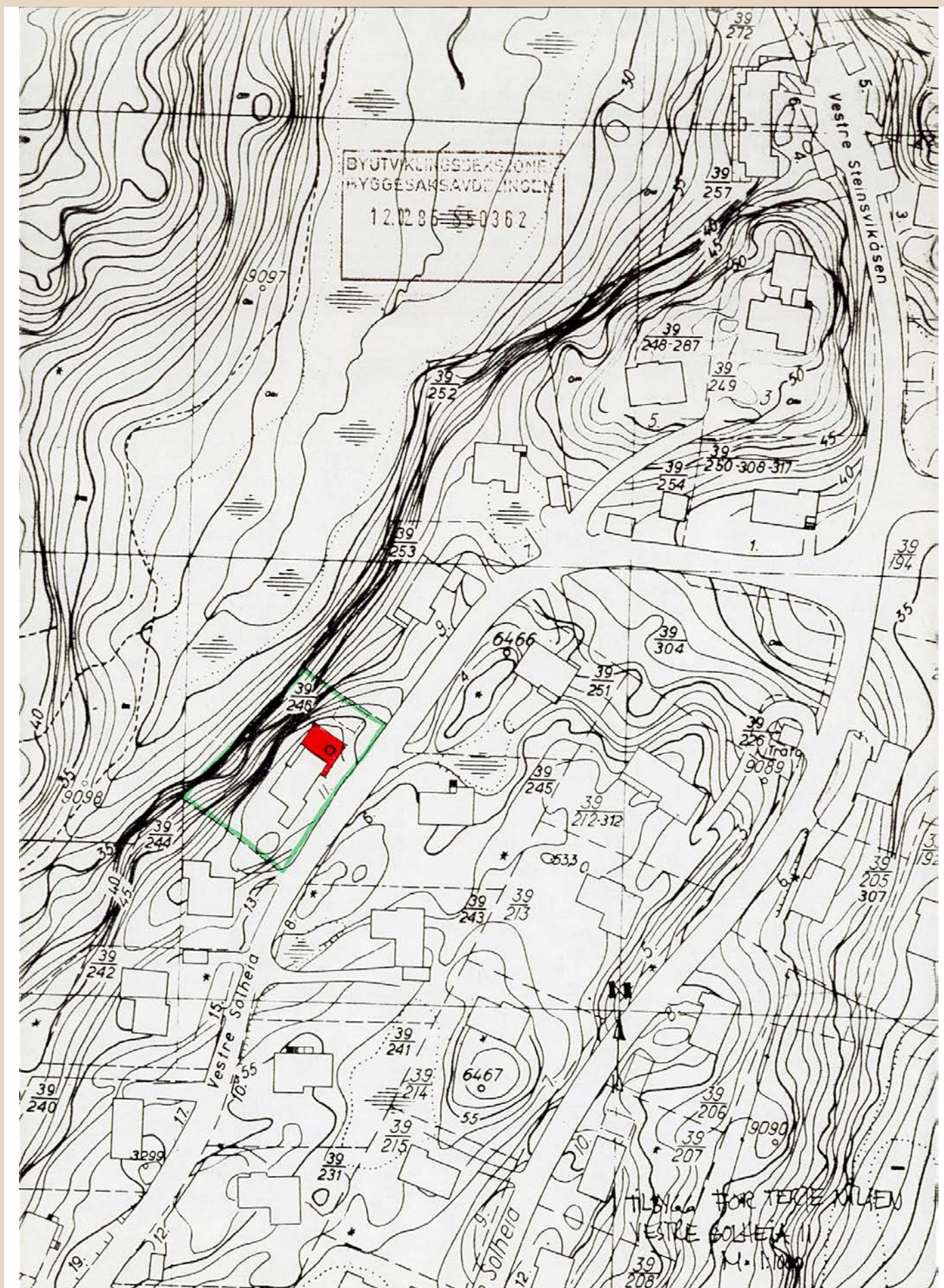
Avgjørelsen er tatt på fullmakt.

(Se baksiden for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Martin Bjørnevoll
avd.ingeniør

Kopi til: Anleggseksjonen



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

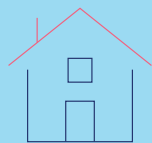
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, 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 budforhøvelser, 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 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	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

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


NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING