



Tjørnhaugen 76

Velkommen til
din nye bolig





- Emera eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Tjørnhaugen 76 -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 4 000 000,-	1
OMKOSTNINGER	BYGGEÅR
119 850,-	1985
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
4 119 850,-	- Ikke angitt
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
300/304 kvm	943.1 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

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

Stor enebolig med utleie, sentralt på Bønes. Solrik beliggenhet og garasje. Omfattende rehabilitering kreves.

Emera Eiendomsmegling v/ Erlend Stokmo har gleden av å presentere Tjørnhaugen 76! En stor og sentral enebolig med store vindusflater, garasje og en solrik og barnevennlig beliggenhet. I tillegg har eiendommen en egen utleiedel på 64m² i kjeller.

- Det gjøres oppmerksom at boligen har omfattende mangler og skader og interessenter må sette seg grundig inn i dette før eventuelle bud. Se vedlagte rapporter og/eller kontakt megler.
- Boligen er i stor grad uinnredet.
- Balkong på 50m² med utgang fra stuen og balkong på 6m² med utgang i 2. etasje.
- Gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen.
- Parkering i garasje med el-bil lader.
- Godkjent utleiedel i underetasjen på 64m² (utleid).

Velkommen til visning- husk påmelding!



- Romsig tomt som måler 943,1m² med gode sol- og utsiktsforhold -



- Altanene måler 6m² og 50m² -





- Emera eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Tjørnhaugen 76 -





- Illustrasjonsfoto av kjøkken (digitalt fremstilt) -





- Åpen og luftig stue med god plass til ønsket møblement -





- Emera eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Tjørnhaugen 76 -





TJØRNHAUGEN 76

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

119 850,- (Omkostninger totalt)

4 119 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 119 850

Eiendomsskatt

Kr 10 061,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er mottatt av Bergen kommune. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter

Kr 26 480(2025)

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

Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er fiber installert i boligen.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 154 992(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 8 619 969(2024)

Info om formuesverdi: Oppgitt formuesverdi er basert på skatteetatens formuesverdi-kalkulator. Avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert og familievennlig område på Bønes. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Fra barna er små, til de er ferdig med grunnutdanningen er det korte avstander fra inngangsdør til barnehage, skole og ungdomsskole. Det ligger tre barnehager innen kort gangavstand fra boligen, Senterhagen barnehage, Bønestoppen Kanvas-barnehage og Våkleivbrotet Kanvas-barnehage. Når skolesekken tas på for første gang og både foreldre og barn er spent på den første skoledagen blir barna tatt godt imot ved Fjellsdalen skole (1-7kl.), Bønes skole (1-7kl.) eller Montessoriskolen i Bergen (1-10kl.)

Fra boligen er det en 4 minutters spasertur til nærmeste bussholdeplass. Herfra går linje 14, 15 og 49 (skolerute) som blant annet tar deg til Bergen sentrum, Fyllingsdalen og Bønes senter. Videre er det en 6 minutters kjøretur til Fyllingsdalen terminal der bybanens linje 2 går. Med bybanen er det en 13 minutters tur inn til Bergen sentrum.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gangavstand fra

boligen. Rema 1000 Bønes og Spar Bønes er kun 4 og 9 minutters gange unna. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud er det cirka 6 minutters kjøring til Oasen senter. Her finner du gode servicetilbud som for eksempel butikker, cafèer, vinmonopol, legesenter og frisør.

Den turglade vil elske området. Her er det turmuligheter for hele familien som blant annet Langeskogen der det er mulig å besøke Langegården på veien. Videre er Løvstien en flott tur som strekker seg over 6,4km fra Øvre Kråkenes til Melkeplassen. Den spektakulære gangbroen på 383 meter knytter de to delene av Løvstien sammen. Om sommeren er Kyrkjetangen sjøbad en nydelig badeplass for hele familien. Med flere små sandstrender, svaberg, gressmarker, stupebrett, bord, benker og toalett, er dette et fantastisk sted å nyte en varm sommerdag.

Driver familien med idrett er sannsynligheten stor for at du vil like arenaer som Bønes idrettshall, Bønes Fjellsdalen idrettsbane og Bergen Racketsenter. Her finner du idrettstilbud som tennis, padel, fotball og håndball. Dersom du foretrekker egentrening ligger Sporty treningssenter innen 4 minutters gange fra boligen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

5 min gange til Senterhagen barnehage (1-5 år)

6 min gange til Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 år)

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

Barne- og ungdomsskoler:

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

17 min gange til Bønes skole (1-7 kl.)

18 min gange til Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)

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

Videregående skoler:

7 min kjøring til Fyllingsdalen videregående skole

12 min kjøring til Årstad videregående skole

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass på egen tomt.

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: 943.1 m²

Eiet tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.01.1988. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ytterligere en ferdigattest datert 28.05.2021. Denne omhandler:

Fasadeendring, endring av et eksisterende vindu og et nytt vindu i fasade mot sør.

Endringen berører ikke bærende konstruksjoner. Tiltaket søkes etter pbl. § 20-4 e).

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.01.1988.

Innhold

1. og 2. etasje: Hoveddelen er i det vesentlige revet til bjelkelag i påvente av rehabilitering.

Underetasje: Også her er hoveddelen av boligen revet ned til bjelkelag og underliggende konstruksjon.

Utleiedel: Utleiedelen er målt til 64m² og er ikke berørt av renoveringsarbeidet og fremstår som på bildene i presentasjonen og tilstandsrapporten. Utleieleiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med bad og ett soverom.

Areal

BRA - i: 300 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 107 m² Utleiedel:

Entré: 3m², stue og kjøkken: 39,40m², gang: 2m², bad og vaskerom: 6,5m² og soverom: 11,5m².

Hoveddel:

Trapp og gang (uinnredet): 35m².

BRA-e: 4 m² Utleiedel:

Bod: 4m²

Hoveddel:

2 stk boder.

1. etasje

BRA-i: 115 m² Entré, gang og trapp og åpent areal (uinnredet)

2. etasje

BRA-i: 78 m² Åpent uinnredet areal: 75m² og uinnredet bod: 3m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Balkong

2. etasje

6 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blant annet 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. Videre selges boligen som en del av en reklamasjon, og det er i denne forbindelse utarbeidet og avdekket vesentlige mangler og feil med boligen. Alle rapportene fra dette er inkludert i salgsoppgaven, og 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. På befaringsdagen hadde ikke takstmann tilgang til utleiedelen av boligen, og det vises derfor til tidligere rapporter gjort i forbindelse med reklamasjonen som finnes vedlagt.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak/sperretak tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Avflasset maling på rekkverk
- Deler av rekkverk til altan i 1.etg er under 90cm
- Det registreres skjevheter i konstruksjonen som trolig følge av setninger i grunnen
- Vindu på grunn av alder
- Kledning på grunn av svak ventilering og ikke registrert bruk av musebånd
- Skjevheter er registrert som følge av setninger i grunnen
- Takrenner på grunn av overgrodd flere steder
- VVB på grunn av alder

Bygningsdeler vurdert med TG3:
- Drenering på grunn av ikke synlig bruk av knotteplast og fall inn mot grunnmur enkelte steder
- Innvendig tegn til fuktskader i påforede vegger kan tyde på svikt i drenering
- Drenering/fuktsikring på grunn av alder
- Grunnmur og fundament på grunn av alder
- Støttemur på grunn av synlige setninger samt synkehuller i terreng i samme området som tyder på setninger i terrenget
- Synlig utslag av soppvekst på forhudningspapp mot grunnmur flere steder og synlig fuktskade

- Stor grad av fuktmerker i undertak. Ved kvist/takutstikk registreres det tegn til aktiv lekkasje hvor undertak er befuktet på befaringsdagen
- Takkonstruksjon på grunn av råteskade i taksperre ved opplag over limtretrager ved inngang til garasje
- Taktekking på grunn av innvendig tegn til lekkasje
- Manglende snøfanger
- Høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt i etasjene, tg3 på grunn av for store avvik
- Trapp på grunn av delvis demontert
- Elektrisk på grunn av manglende ferdigstillelse

Bygningsdeler vurdert med IU (Ikke Undersøkt):
- Avløpsrør er ikke operativt og derfor ikke vurdert
- Vannledninger er ikke operative og derfor ikke vurdert
- Ventilasjon er ikke operativ og derfor ikke vurdert
- Våtrom eksisterer ikke i boligen og derfor ikke vurdert

Følgende bygningsdeler angitt finnes ikke i boligen og er sådan ikke vurdert:
- Kryp kjeller
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Øvrig informasjon

Adresse

Tjørnhaugen 76, 5154 BØNES

Gnr. 20, bnr. 672, ideell andel 1/1
Gnr. 20, bnr. 691, ideell andel 1/37, sameietype: realsameie
Gnr. 20, bnr. 692, ideell andel 1/37, sameietype: realsameie
Gnr. 20, bnr. 693, ideell andel 1/12, sameietype: realsameie i Bergen kommune.

Selger

Claims Link AS og HDI Global Specialty SE og Newline Europe Versicherung og SCOR Europe

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Hoveddelen har i dag ingen varmekilder forutenom ovner satt inn for å bevare treverket som nå er eksponert. Utleieboligen har gulvvarme på bad og ellers elektrisk oppvarming.

Boligen har ikke vært i normal bruk og det foreligger dermed ingen informasjon om strømforbruk.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 20, Bønes, planområde 2 datert 07.03.1980, regulert til bolig og småhus.

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 20/1090. Tilbygg rekkehus.

Igangsettingstillatelse datert 15.11.2019. Saksnr: 201821992

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:

4601/20/672 - 4601/20/691 - 4601/20/692 - 4601/20/693:

11.06.1986 - Dokumentnr: 18740 - Bestemmelse om veg, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om vann/kloakkledning og bestemmelse om gjerde

AS Bergen Tomteselskap skjøter og overdrar i henhold til oppmålingsavdelingens attest av 19.01.1981 herved til Ole Karl Hus, eiendommen gnr. 20, 672 i Fana/Bergen og ideell 1/12 av felles vei Gnr 20, bnr. 693 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles lekeareal gnr. 20, bnr 691 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles areal gnr. 20, bnr. 692 i Fana/Bergen som senere bare kan overdras samlet. Kjøpesummen kr. 170.000,- er oppgjort på omforenet måte. Skjøting skjer forøvrig på de vilkår som er fastsatt i kjøpekontrakt datert 15.05.1984 mellom Arvid Dåvøy og AS Bergen Tomteselskap.

1. Tomteselskapet forplikter seg til å skjøte gnr. 20, 672 i Fana/Bergen og ideell 1/12 av felles vei Gnr 20, bnr. 693 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles lekeareal gnr. 20, bnr 691 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles areal gnr. 20, bnr. 692 i Fana/Bergen for en kjøpesum på kr 170 000,- pr. 15.02.1984. Tomten er vist med gul begrensningsslinje på vedlagte kart i målestokk 1:500, sign. AS Bergen Tomteselskap den 19/12-1983. kartet viser også den gjeldene plan for de tekniske anlegg, men det tas

forbehold om at mindre justeringer er kommet til i løpet av anleggsperioden.

1.1 Kjøpesummen forfaller til betaling i sin helhet ved underskrift av denne kontrakt. Etter forfall belastes kjøper med 12% rente.

1.2 Kjøpesummen dekker andel av tomteselskapets areal- og anleggskostnader ved utbyggingen av området, men ikke de kommunale avgifter.

1.3 I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostningene ved kart- og delingsforretning for tomten, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

1.4 Kjøperen må undersøkt om han må ha konsesjon, om nødvendig søke om dette og betale konsesjonsgebyret.

1.5 Eiendommen overdras fri for økonomiske heftelser.

1.6 Kjøperen besørger selv tinglysning av denne kontrakt. Likeledes sørger han for tinglysning av skjøtet.

2. Hva tomten skal brukes til:

Tomten forutsettes disponert for oppførelse av enebolig i samsvar med reguleringsvedtektene i området. Dersom ekstra leilighet tillates på tomten skal kjøper betale et ekstra tilskudd til anleggskostnadene med kr 22 000,-. Dette beløp forfaller til betaling når tillatelse foreligger.

3. Byggefrister. Tilbakeskjøting.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomten senest innen 2 år etter at denne kontrakt er underskrevet og å fullføre bebyggelsen senest innen 1 år deretter. Hvis dette ikke skjer, skal tomteselskapet ha rett til å kreve tomten tilbakeskjøtet. I så fall tilbakebetales kjøpesum uten tillegg av renter. Hvis byggearbeidet på tomten er igangsatt og skjøte tinglyst, gjøres det fradrag for omkostningene ved tilbakeskjøtingen i den summen som skal tilbakebetales.

Kjøperen har ikke i disse tilfelle krav på noe vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller tomteselskapet. I sørlige tilfelle vil tomteselskapet kunne dispensere fra denne bestemmelse.

4. Videresalg

Bortsett fra overgang ved arv, kan tomten ikke uten

tomteselskapets samtykke overføres til andre før den er ferdig bebygget.

5. Tomtekjøperens gjensidige rettigheter og plikter Kjøperen må selv, eller i samarbeid med andre tomtekjøpere, anlegge, bekoste og vedlikeholde egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vei, vann og kloakk og overvann frem til hovedvei og hovedledning i samsvar med bebyggelsesplanen. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet, gass og telefon til den enkelte tomt, gjelder Lysverkenes og Televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som i henhold hertil faller på hans tomt.

De enkelte kjøpere av tomteselskapets tomter har rett til hver for seg eller i fellesskap, å legge stikkveier og stikkledninger som ovenfor beskrevet over tilstøtende tomter når det er forutsatt i bebyggelsesplanen. For denne rett betales ingen erstatning, men eventuelle anleggsskader skal likevel erstattes.

Uenighet mellom kjøpere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet som også kan henvise til rettslig skjønn.

Det samme gjelder uenighet mellom kjøperne om fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader med privat felles vei- og ledningsanlegg og krav om erstatning som følge av anleggsskader, samt senere skader som følge av vedlikeholdsarbeidet.

6. Rettigheter for selger og offentlige etater m.v. Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å ledde ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkennvann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppdrages for reperasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne slik at

murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller blir lagt i tomten. Dersom kommunen og/eller tomteselskapet har foretatt arbeider på tomten, har disse plikt til å rydde etter seg. Dersom murer, fundamenter, trær m.m. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punktet blir skadet under oppgraving, vil slike skader ikke bli erstattet. Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveien o.l. som går over tomten. Det det i reguleringsplanen er forutsatt at allmenheten skal ha bruksrett over tomt f.eks. ved gangvei, turvei e.l., er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår. Segler forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Den refusjon kjøper tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter bygningslovens bestemmelser dersom partene ikke blir enige. Det samme gjelder de eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av segler og senere blir overtatt av kjøper. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet selger.

7. Gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygde areal Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdeloven bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet, som også kan henvise avgjørelsen til gjerde skjønn i henhold til gjerdeloven. Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeider må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning. Trør som står på tomten må i største mulig utstrekning bevares. Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

8. Tomten deltar i fremtidige vedlikeholdsutgifter for felles adkomstvei gnr. 20, 672 i Fana/Bergen og ideell 1/12 av felles vei Gnr 20, bnr. 693 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles lekeareal gnr. 20, bnr 691 i Fana/Bergen og ideell 1/37 av felles areal gnr. 20, bnr. 692 i Fana/Bergen.

9. Gnr. 20, 672 i Fana, den ideelle 1/12 av gnr 20, bnr. 693 i Fana, den ideelle 1/37 av gnr. 20, bnr 691 i Fana og den ideelle 1/37 av gnr. 20, bnr. 692 lam senere bare overdrag og pantsettes samlet. Og ledninger for elektrisk, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiger, veitene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøråser eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre. Kjøperen erklærer å ha bestiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat stikkvei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveier bolig som kan fritt leies ut til boligformål. Eiendommen har utleieleilighet i underetasjen. Denne er utleid pr. dags dato.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for

radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

I tillegg til at hoveddelen i boligen er revet i påvente renovering foreligger det flere viktige momenter med boligen som en budgiver må sette seg inn i før en kan gi bud. Kontakt megler for å få denne rapporten tilsendt.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

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

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

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

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

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

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan 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 opptre 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.

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vedlagt i salgsoppgaven vil man finne rapporter utarbeidet over de siste årene i forbindelse med reklamasjon.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |
Fagansvarlig
erlend.stokmo@emera.no
Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

12.12.2025

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.

TJØRNHAUGEN 76

VEDLEGG



Dokumentsamling til salgsoppgave

Tjørnhaugen 76, 5154 Bønes

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist. Det foreligger dom fra tingretten (vedlagt), før ankeforhandling i lagmannsretten kom partene til enighet om heving av kjøp. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Det anbefales gjennomgang av boligens byggemappe.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport for bolig, (innhentet ved forrige salg – 2021)
2. Reklamasjonsrapport, takstmann Ricky Falck, 22.11.2022
3. Befaringsrapport, takstmann Oddbjørn Høines, 18.03.2023
4. Bilde
5. Reklamasjonsrapport, takstmann Ricky Falck, 23.12.2022
6. Hordaland Tingrett, 08.05.2024
7. Sakkyndig rapport, takstmann Ricky Falck, 31.05.2024
8. Teknisk rapport, siv.ing. Bottolf Natland, mai 2024
9. Sakkyndig rapport, takstmann Ricky Falck, 05.07.2024
10. E-post, Instanes, 17.09.2024
11. Notat, Geolog AS, 28.10.2024
12. Kristoffersen Takst AS, 08.01.2025
13. Tilleggsrapport, takstmann Oddbjørn Høines, 27.01.2025
14. Setningsrapport, Veseth AS 31.01.2025
15. Field Geospatial AS, 24.02.2025
16. Sweco, 21.03.2025
17. Teknisk notat, Dr.Ph. Kjell Karlsrud, 28.04.2025
18. Geoteknisk notat, GeoKonsept, 17.06.2025
19. RIB Notat, Persson Consulting, 02.07.2025
20. Veseth AS, 06.08.2025
21. Veseth AS, 02.10.2025
22. Notat til setningsmålinger, Veseth AS, 06.10.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250075	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Tjørnhaugen 76	
Poststed	Postnr
BØNES	5154
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

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

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper. De har overtatt boligen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Saken var gjenstand for rettslig tvist for domstolene, men partene kom til enighet før hovedforhandling i lagmannsretten. Selger har laget et skadehefte med sakens tekniske dokumenter. Selger har ingen kunnskap om boligen eller eiendommen ut over skadehefte. Det forventes at alle interessenter setter seg grundig inn i skadehefte, samt foretar en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Det vil ikke foretas ytterligere rengjøring eller rydd før overtagelse.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☐
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Initialer selger: CW

2

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04d3bba7bd22bff7c34cc	24.11.2025 11:05:26 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Document reference: 03250075

Document reference: 03250075

Tjørnhaugen 76 5154 BØNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
BRA: 304 m²
BRA-i: 300 m²
Rapportdato: 12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38423>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 pga stedvis fall inn mot grunnmur samt innvendige tegn til fuktskader.
Grunnmur og fundament	TG 3 pga setningsskader.
Støttemur	TG 3 pga setningsskader.
Rom under terreng	TG 3 pga synlige fuktskader.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 3 pga tegn til aktiv lekkasjer samt stor grad av fuktskader i undertak.
Takkonstruksjon	TG 3 pga registrert råteskade.
Taktekking	TG 3 pga innvendig tegn til aktiv lekkasje.
Utstyr på tak	TG 3 pga manglende snøfangere.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 3 pga vesentlige høydeforskjeller og tegn til setninger i bygget.
Trapp	TG 3 pga usikret og manglende ferdigstillelse.
Elektrisk	TG 3 er satt pga manglende ferdigstillelse.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga slitasje og skjevheter.
Vinduer og dører	TG 2 pga alder/slitasje.
Yttervegger	TG 2 pga alder, svak ventilering og manglende musebånd.
Renner og nedløp	TG 2 pga grove i renner og enkelte løse tilføyninger.
Varmtvannsbereider	TG 2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.
Vannedninger	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.
Ventilasjon	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG-IU er satt pga manglende tilkomst.

Lovlighet

- Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Mangler tilstrekkelig brannsikring mellom hoveddel og utleiedel. Bereder til utleiedel er plassert i hoveddel med rørgjennomføringer uten tilstrekkelig brannsikring mellom boenhetene.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.12.2025	12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Claims Link AS	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	----------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909			Profilbilde
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no			
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924					
Hardbakke						

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter bestilling i forbindelse med forestående salg av boligen. Boligen er/har vert gjenstand for tvistesak. I den forbindelse foreligger det en rekke reklamasjonsrapporter som vurderer tekniske forhold ved boligen.

Boligen er i dag delvis demontert innvendig i hoveddelen. Det mangler innvendige overflater (himling, vegger og gulv), og det er ikke etablert fullverdig innvendige tekniske installasjoner som normalt ville vært skjult (el, rør, ventilasjon etc.). Ved befaring var det synlig isolasjon og dels synlig dampsperre i yttervegger og takflater, samt eksponert undertak fra loftsetasje. Gulvflater består i hovedsak av ubehandlede sponplater, delvis åpnet. Tilstanden i konstruksjoner, bygningstekniske utførelser og skjulte detaljer vurderes derfor med utgangspunkt i tilgjengelig inspeksjon på befaringstidspunktet, uten at det kan gis fullt grunnlag for vurdering av hele konstruksjonen.

Boligen inneholder en utleiedel. Denne er per befaringstidspunktet utleid, og det ble ikke gitt adgang til inspeksjon av denne delen. Utleiedelen er derfor ikke vurdert i denne rapporten, og det gis ingen tilstandsangivelse, omfangsvurdering eller risikoanalyse knyttet til denne delen av bygningen. Areal i leiligheten er av overnevnte grunn ikke oppmålt. Arealer er derfor kun hentet fra tidligere rapport for . Eventuelle mangler eller avvik i utleiedelen må avklares ved separat befaring dersom dette skulle bli aktuelt.

AREALER

Grunnet manglende tilkomst til utleiedel samt at alle innvendige veggflater i hoveddel er revet helt ut til veggkonstruksjon, vil en arealmåling på nåværende tidspunkt ikke gi riktige resultater. Alle arealer i denne rapporten er derfor hentet fra tidligere tilstandsrapporter og må derfor sees på som veiledende da vi ikke kan garantere et disse er riktig. For å få en korrekt arealmåling må boligen ferdigstilles innvendig samt det må gis tilgang til boligens utleiedel.

Informasjon om boligen

Adresse:	Tjørnhaugen 76, 5154 Bønes					
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	672	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1985 - Kilde: Eiendomsverdi					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak/sperretak tekket med betongtakstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje - Utleiedel	68	64	4	0	0
U. etasje - Hoveddel	43	43	0	0	0
1. etasje	115	115	0	0	50
2. etasje/loft	78	78	0	0	6
Totalt m²	304	300	4	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje - Utleiedel	68	64	4	- Entré - Stue/kjøkken - Gang - Bad/vaskerom - Soverom	- Sportsbod
U. etasje - Hoveddel	43	35	8	- Trapp/gang	- 2stk boder
1. etasje	115	115	0	- Entré - Gang/trapp - Åpent areal (uinnredet)	
2. etasje/loft	78	75	3	- Åpent uinnredet areal	- Bod (uinnredet)
Totalt m²	304	289	15		

Kommentar til arealberegning

Grunnet manglende tilkomst til utleiedel samt at alle innvendige veggflater i hoveddel er revet helt ut til veggkonstruksjon, vil en arealmåling på nåværende tidspunkt ikke gi riktige resultater. Alle arealer i denne rapporten er derfor hentet fra tidligere tilstandsrapporter og må derfor sees på som veiledende da vi ikke kan garantere et disse er riktig. For å få en korrekt arealmåling må boligen ferdigstilles innvendig samt det må gis tilgang til boligens utleiedel.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke synlig bruk av knotteplast. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur enkelte steder (TG 3) Innvendig tegn til fuktskader i påforede vegger kan tyde på svikt i drenering (TG 3)	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år (TG 2 pga alder)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det graves opp rundt boligen for kontroll og oppgradering av utbedring drenering. I den forbindelse anbefales det også å montere utvendig isolasjon mot grunnmur.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Gjenpussede sprekker i grunnmur samt tegn til setninger i grunnen (TG 3)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler geotekniske undersøkelser for vurdering av omfang og tiltak.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse	Støttemur oppført i betong.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Synlige setninger i støttemur for søyler til altan, samt synlige synkehuller i terreng i samme området som tyder på setninger i terrenget (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler geotekniske undersøkelser for vurdering av omfang og tiltak.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet
U.etg hoveddel er revet med hensyn til overflate vegg. Det sår igjen påforet veggkonstruksjon med synlig papp mot grunnmur.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Synlig utslag av soppevekst på forhudningspapp mot grunnmur flere steder. Trolig er påforede vegger revet grunnet fuktproblemer. TG 3 pga synlige fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er pågående uttørring av boligen på befaringsdagen. For videre utbedring i u.etg hoveddel må all synlig papp mot grunnmur fjernes sammen med veggkonstruksjon i trevirke. Dette er med i stipulert utbedringskostand.	
Øvrig arbeid som ikke er med i utbedringskostand: For tilbakeføring av påforede vegger bær dette utføres i samråd med fagekspert innen fuktmekanikk. Vi kan ikke se at det er benyttet utvendig knotteplast mot grunnmur og faren for fuktinnsig er derfor tilstede. Videre er det viktig å ta hensyn til kondensproblematikk ved tilbakeføring av påforede vegger. Vi anbefaler bruk av «rom i rom» løsning i kombinasjon med rotoravfukter i slike konstruksjoner.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Platting på 8 m² ved inngangsparti samt altan på 42 m² med utgang fra stue i 1.etg Altan på 6 m² med utgang fra 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Avflasset maling på rekkverk (TG 2) Deler av rekkverk til altan i 1.etg er under 90cm (80cm - TG 2))	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen som trolig følge av setninger i grunnen (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak som oppretting må tas i forbindelse med oppgraderinger rundt grunnforhold. Ellers anbefales vedlikehold av rekkverk med hensyn til overflatebehandling.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2- og 3-lags vinduer/ytterdører i trekarmer. Skyvedører til altaner med isolerglass i alu.karmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2stk vinduer i 2.etg er datert 2021. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Alminnelig værslittasje. Flere vinduer er tildekket med dampsperre og er derfor ikke kontrollert med hensyn til funksjonalitet. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av karmer må påregnes. Det bør også tas høyde for at vinduer/dører vil måtte demonteres ifm fremtidig oppretting av boligen med hensyn til avdekkede setninger i grunnen.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Svak ventilering av kledning (TG 2) Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon (TG 2)	
Skjevheter er registrert som følge av setninger i grunnen.	
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse. Alminnelig slitasjegrad, alder tatt i betraktnng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ettermontering av musebånd anbefales. Videre anbefales det å utbedre ventilering enkelte steder. Det registreres noe svak ventilering på generelt grunnlag, men ikke funnet visuelle skader på kledning som følge av dette.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-3	
Registreres stor grad av fuktmerker i undertak jevnt over. Ved kvist/takustikk registreres det tegn til aktiv lekkasje hvor undertak er oppfuktet på befaringsdagen (TG 3)	
Utslag av soppvekst flere steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte avvik må sees i sammenheng med taktekking. Kostnader er derfor ikke estimert i dette punktet og det vises derfor til taktekking for mer informasjon.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-2	
Renner er overgrodd flere steder (TG 2). - Kan føre til oppstuing av mosevekst og fukt som kan påvirke takfoten.	
Nedløp ve garasje er løst og provisorisk festet med elektrikertape (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler rens av takrenner og utbedring av enkelte skjøter og sammenføyninger.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Sperretak.	
Inspisert fra	På tak, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon TG-3	
Besiktigelsen er foretatt utvendig og innvendig fra 2.etg/loft. Noen svanker i konstruksjonen ble registrert. Videre registreres det råteskader i taksperr ved opplag over limtretrager ved inngang til garasje (TG 3).	
Større deler av takkonstruksjonen er lukket for kontroll (eks over garasjedel).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning under takutstikk (kistekledning) bør rives for ytterligere kontroll av fuktskade på taksperr i skadeområdet. Anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser ved åpning av himling i garasjedel.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking TG-3	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Innvendig tegn til lekkasjer tyder på utettheter i taktekking (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet nevnte avvik i kombinasjon med alder på taket anbefales det renovering av taktekkingen.	

Utbedringskostnader	Over 300 000
---------------------	--------------

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. - Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved bruk av krysslaser registreres det høydeforskjeller på 70-80mm fra laveste til høyeste punkt i etasjene. Dette har trolig sammenheng med nevnte setninger i rapporten for øvrig. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Se «Grunnmur og fundament» for mer informasjon vedrørende tiltak.	
Tiltak for oppretting må foretas før boligen ferdigstilles innvendig.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Mangler tilstrekkelig brannsikring mellom hoveddel og utleiedel. Bereder til utleiedel er plassert i hoveddel med rørgjennomføringer uten tilstrekkelig brannsikring mellom boenhetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i hoveddel er delvis demontert.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen er delvis demontert og derfor ikke i tråd med krav til trapper (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trappen må ferdigstilles.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Anlegget er ikke operativt og derfor ikke vurdert.	
Ikke tilgang til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg ferdigstilles ifm innvendig renovering av boligen.	

6.17 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannledninger	TG-IU
Anlegget er ikke operativt og derfor ikke vurdert.	
Ikke tilgang til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg ferdigstilles ifm innvendig renovering av boligen.	

6.18 Elektrisk

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Anlegg i utleiedel er ikke tilgjengelig for vurdering. I hoveddel er store deler av anlegget demontert med unntak av sikringsskap og noen få el-punkter.	
TG 3 er satt pga manglende ferdigstillelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget må prosjekteres og ferdigstilles. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Plassert i underetasje.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1997
Størrelse
115 liter

6.20 Ventilasjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Anlegget i hoveddel er ikke operativt og derfor ikke vurdert. Ingen tilkomst til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg prosjekteres og monteres ifm innvendig renovering av boligen.	

6.21 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av våtrom	TG-IU
Hoveddel har ikke våtrom på befaringsdagen.	
Evt våtrom i utleiedel er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Våtrom i utleiedel må vurderes når det er tilkomst til enheten.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Nabolagsprofil

Tjørnhaugen 76 - Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Tjørnhaugen Linje 14, 15, 49	4 min	0.3 km
	Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min	2.9 km
	Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	7 min	3.1 km
	Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min	8.7 km
	Bergen Nøstet kyststrut kai Linje HAV, HUR	13 min	8.1 km

Skoler

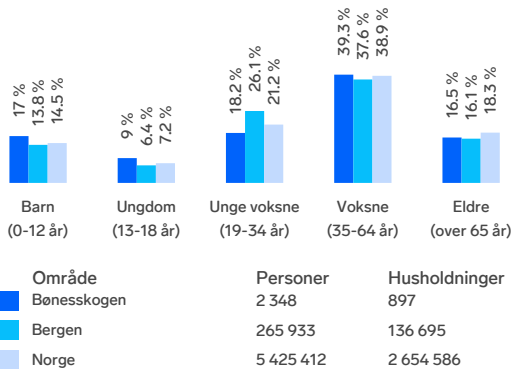
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	7 min	0.5 km
Bønes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	17 min	1.4 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	18 min	1.5 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	23 min	1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	6 min	3.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min	3.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min	8.3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Senterhagen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min	0.3 km
Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 ... 69 barn	6 min	0.4 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 ... 65 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bønes	4 min
Spar Bønes Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

- 

Bønes Idrettshall
Aktivitetshall

5 min 
0.3 km
- 

Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane
Fotball

7 min 
0.5 km
- 

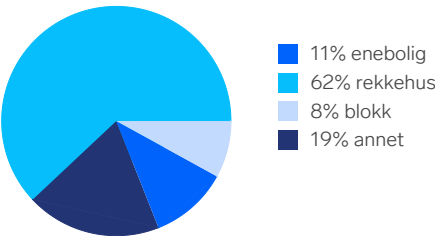
Bergen Racketsenter

4 min 
- 

Aktiv365 Bønes

5 min 

Boligmasse



«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

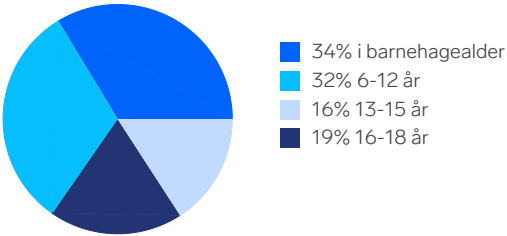
Oasen

6 min 
- 

Boots apotek Oasen

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

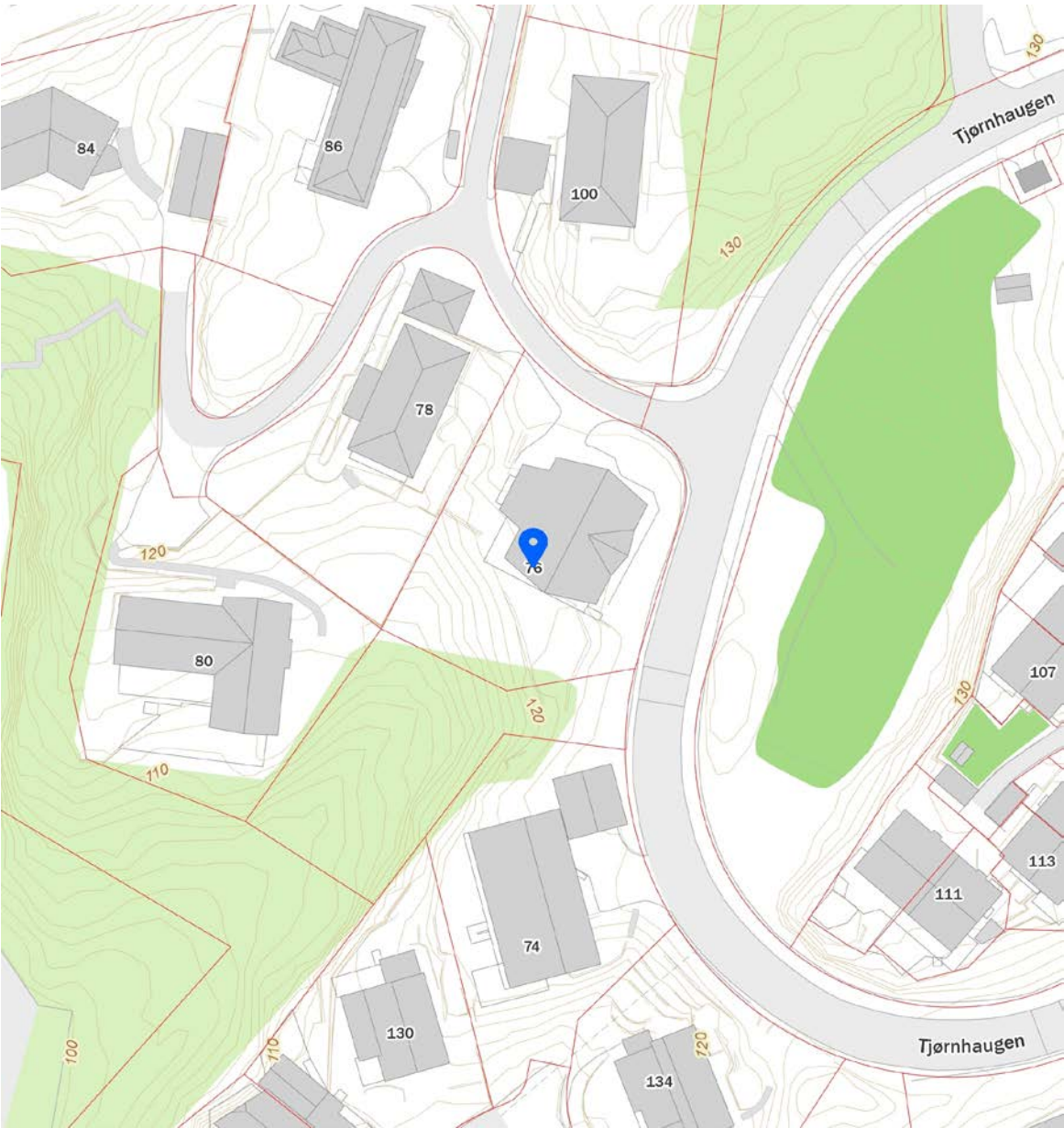
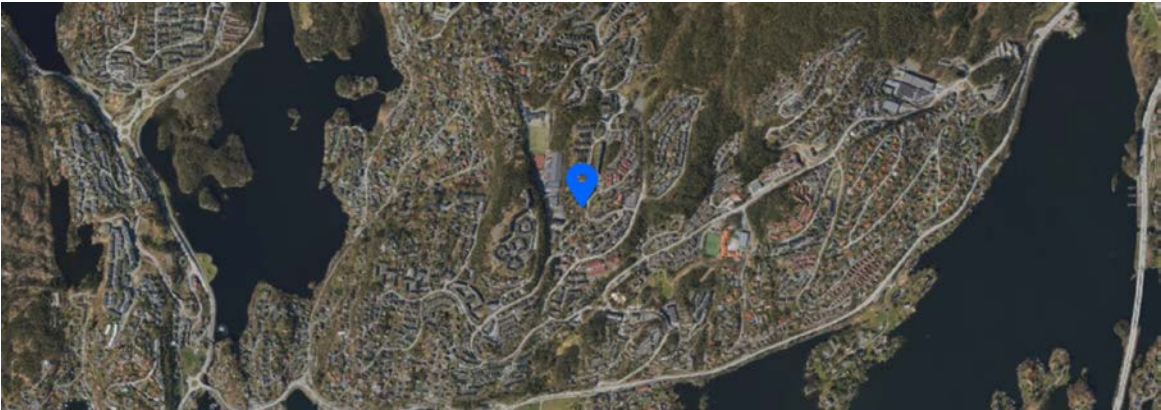


Familiesammensetning

0%46%BønesskogenBergenNorge

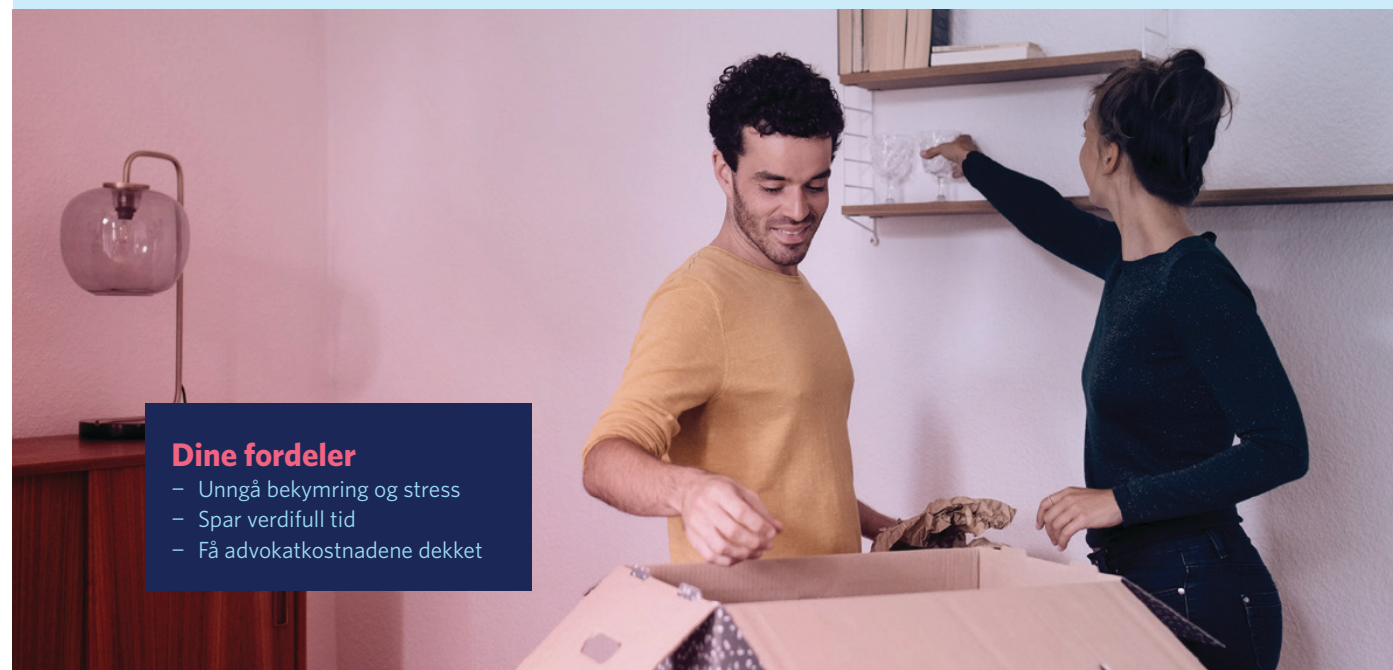
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 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.
- 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

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



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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 miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING