

Æ

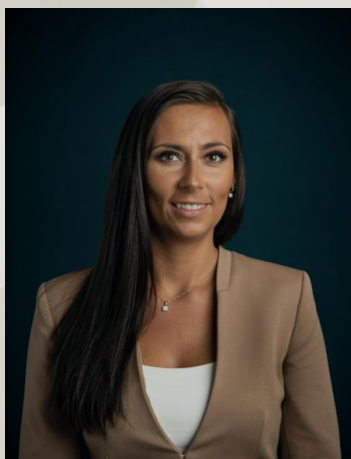
# Nordre Drotningsvik 27

5179 Godvik · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 43 37 10

[cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

EIE nybygg Bergen



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	178
Kort om oss .....	225

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Nordre Drottningsvik 27, 5179 Godvik

## MATRIKSEL

Gnr. 136 Bnr. 461 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREAL

Primærrom: 197 kvm, Bruksareal: 242 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1926

## TOMT

Eiet tomt 1866 kvm

## PRISANTYDNING

13 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle.

Takstdato: 05.06.2023.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 349 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 990 000,-))

kr 350 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 14 340 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 14 353 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 305 pr. år Dette inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

## EIER

Agnete Andersen og Trond Nilsen.

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er gode parkeringsmuligheter på tomt.

Det finnes arkitekttegninger på ny garasje, denne har tidligere vært godkjent.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Nordre Drottningsvik 27! Dette er en påkostet og lekker enebolig som ligger til i et veletablert nabolag i Drottningsvik. Området passer svært godt for etablerere og barnefamilier, og har kort vei til barnehager, skole, dagligvare og mye mer.

Nærmeste barnehage er Kanutten barnehage (0-5 år) som ligger en 15 minutters gange unna. Ellers er det også verdt å nevne Kladden kanvas-barnehage (0-5 år) og Liljevatnet barnehage (0-5 år) som er en 6 minutters kjøretur unna. For skolebarna i 1-7 kl. er Alvøen skole den nærmeste en 20 minutters gange unna boligen. For ungdomsskolebarna er Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) og Sandgotna skole (8-10 kl.) gode alternativer en kort kjøretur unna. Olsvik videregående er også i området.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Drottningsvik kun en 8 minutters gange unna boligen. Butikken ligger til på Drottningsvik senter som også har apotek, frisørsalong, tannlege, legevakt, bakeri og take-out. Det er heller ikke lange turen til Vestkanten Storsenter hvor det er et enda større tilbud av butikker og tjenester, samt aktiviteter som bowling, iskant, badeland og mini-golf. En perfekt attraksjon for familien på søndagen!

Det er gode turmuligheter i området, som tursti i Alvøskogen, rundt Småvatnet, rundt Storavatnet og Lyderhornsfjellet. Området har ellers aktivitetsmuligheter på Janaveien ballplass og Alvøen skole. Dersom du ønsker å trene innendørs er det nærmeste treningssenteret Sprek & Blid på Drottningsvik senter, ellers er også SKY Fitness et godt alternativ.

Nærmeste bussholdeplass er ved Drottningsvik senter en 8 minutters gange unna. Her går det flere busser som tar deg til blant annet Storavatnet terminal og Sotra. Videre på Storavatnet terminal er det flere busslinjer som tar deg til store deler av Bergens bydeler. Ellers er det en 15 minutters kjøretur til Bergen sentrum og en 20 minutters kjøretur til Bergen Flesland.

## TOMT

Eiet tomt, 1866 kvm

Mål hentet fra målebrev.

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje:

1. etasje: 95 kvm BRA / 95 kvm P-rom.

2. etasje: 60 kvm BRA / 60 kvm P-rom.

Kjeller: 46 kvm BRA / 42 kvm P-rom.

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og vaskerom.

2. etasje: Stue, bad, kontor og to soverom.

Kjeller: Bad, soverom og omkleddingsrom.

Det er også et teknisk rom i kjeller som måles til 3,5 kvm. og loftsrom for ekstra oppbevaring.

Utehus er 28 kvm og naust 13 kvm. Dissen er med i BRA på 242. Med eiendommen følger et frittstående utehus og et naust med kai.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt fastemasser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av naturstein. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med dråpeskifer.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Takkonstruksjon/loft grunnet mindre mit i takbjelker.
- Etasjeskille grunnet avvik iht. standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell er på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Radon grunnet det ikke er foretatt radonmålinger.
- Rom under terreng grunnet det blir registrert noe høy kjellerluft

og luftfuktighet i rom bak vegger ved luke. Kjeller har bare naturlig ventilasjon.

- Overflater gulv på bad grunnet det ikke er fall mot sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Fall til sluk på vaskerom er ikke iht. krav.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom grunnet kun naturlig avtrekk.
- Drenering grunnet alder.
- Grunnmur og fundamenter grunnet noe misfarging på grunnmur ved luke i kjeller og at på grunn av alder må det påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### PRIMÆRROM

Primærrom: 197 kvm

### BRUKSAREAL

Bruksareal: 242 kvm

## Standard

### STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Nordre Drotningstveit 27!

Dette er en sjelden mulighet - innholdsrik enebolig over tre plan med utehus og naust med kai! Planløsningen er svært god og tilrettelegger for hele familien med 2. etasje forbeholdt barna eller gjester, og en romslig og privat avdeling i underetasje for de voksne. Huset er svært godt vedlikeholdt og har gjennomgående gode og praktiske kvaliteter.

1. etasje

Entré |

Velkommen inn! Det første som møter deg er en entré som måles til 6,3 kvm. Her er det gode og praktiske oppbevaringsløsninger som integrert skap for yttertøy og sko.

Stue |

Stuen måles til hele 51,5 kvm. og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommets størrelse og planløsning gjør det enkelt å møblere med det som er ønskelig av møbler. En har dermed god plass til den favoriserte sofakroken, spisegruppe av god størrelse, og enda mer. Her er det også en peisovn som varmer godt på kaldere dager.

Kjøkken |

Kjøkkenrommet måles til 21 kvm. og er fra 2014. Flotte, håndlagde fliser fra Marrakesh Design. Innredningen består av slette fronter, Silestone stein benkeplate fra Solidtec og en spesial tilpasset vask fra Sigdal. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp, ventilator,

mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskaf. Det er i tillegg Esva gulvvarme på kjøkken.

#### Toalettrom |

Boligen har en svært god planløsning med toalett i alle etasjer, derav et toalettrom i denne. Toalettrommet måles til 2,8 kvm. og er fliselagt på gulv og har slette malte vegger og himling. Det er innredet med et vegghengt toalett og baderomsinnredning med speil og belysning.

#### Vaskerom |

Boligen har også et praktisk vaskerom som måles til 5,6 kvm. Her er det fliselagt på gulv med varmekabler med downlights i himling. Rommet er innredet med en innredning med innebygget strykebrett og oppbevaring av skittentøy, og opplegg for vaskemaskin.

#### 2. etasje

##### Stue |

Vi beveger oss til stue nummer 2 som ligger til i 2. etasje. Denne stuen måles til 29 kvm. og har god plass til den favoriserte sofakroken. Et kjekt rom for hele familien, både store og små!

##### Kontor |

I denne etasjen er det også et kontor som måles til 5,8 kvm. Her er det god plass til en skrivepult og stol, slik at en kan jobbe i fred og ro på hjemmekontor.

##### Bad |

Badet i denne etasjen måles til 5,8 kvm. og er bygget i 2012. Det er helfliset med en slett, malt himling og varmekabler i gulv. Det er innredet med vegghengt toalett, innfliset badekar og baderomsinnredning med speil og belysning.

##### Soverom |

I denne etasjen er det to soverom som begge måles til 7,1 kvm. Her er det god plass til å møblere med en stor seng og garderobeskap for ekstra oppbevaring.

##### Kjeller

##### Bad |

Det lekre badet i kjeller måles til 9,1 kvm. og er pusset opp i 2022. Det er fliselagt på gulv og delvis på vegg, samt malt platekledning på vegger og en slett, malt himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj med glassvegger, badekar og baderomsinnredning. Det er også varmekabler i gulv.

##### Soverom |

Hovedsoverommet ligger til i denne etasjen og måles til hele 25,4 kvm. Her er det god plass til en stor seng og nattbord på hver side, samt garderobeskap for oppbevaring.

##### Walk-in closet |

I kjeller er det også et walk-in closet som måles til 6,4 kvm. Her er det god plass til oppbevaring av klær og sko, og enda mer.

#### Uteplasser

Boligen har flere uteplasser; en balkong i andre etasje og to terrasser i 1. etasje. En har derfor god plass til å møblere med forskjellige hagemøbler på de forskjellige uteplassene. Eiendommen har sol fra morgen til kveld på de forskjellige plassene, og en kan dermed flytte seg etter solen og nyte de fine dagene Bergen byr på.

#### Utehus |

Utehuset måles til 28 kvm. og inneholder entré, stue/kjøkken og bad og hems. Dette kan brukes til så mangt; gjestehus, utleie, hobbyverksted ect.

#### Naust med kai |

Naustet måles til 13 kvm. og er innredet som et badehus. En perfekt plass å samle venner og familie til krabbefest. Med egen strandlinje har man enkel tilgang til sjøen og har muligheter for kajakkpadling, SUP, bading, snorkling og dykking fra egen eiendom.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning! Denne unike boligen er verdt å sjekke ut!

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrappport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 08.05.2023 vedrørende bruksendring bolig. Intet fra opprinnelig byggeår.

Det er mottatt byggetegninger på boligen fra kommunen datert 06.07.2022. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1966 som viser at naustet har vært der siden.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak 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.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger på utehuset, men det er avvik fra disse. Utehuset er bruksendret, men det er ikke utført bruksendring. Et slikt tiltak er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

- Varmekabler på bad, vaskerom, toalett, entre og i kjeller.

- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmepumpe.
- Eswa gulvvarme på kjøkken.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 17 305 pr. år Dette inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 8.191,- i året og er inkludert i de kommunale avgiftene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter og eiendomsskatt, innboforsikring etc.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Tryg Polisenummer: 3595837

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 330 671,- Som sekundærbolig Kr. 4 790 417,-

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør system.
- Fordelerskap på bad i 2. etasje og teknisk rom i kjeller.
- Stoppekran i fordelerskap og luke.
- Avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom.
- 187 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap i entré.
- Inneholder automatsikringer og strømmåler.
- Hovedsikring på 50 ampere.

#### **DIVERSE**

Alle hvitevarer på kjøkken og i annekset medfølger handelen. Frittstående kjøleskap og frys i teknisk rom medfølger ikke handelen.

Det er lagt varmekabler i asfalt ned til huset. Det er tre

husstander som deler på strømavgifter i forbindelse med dette.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

#### **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Heem består av stylisten og fotografer som jobber eksklusivt for EIE eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Erklæring tinglyst 18.05.2006 med dagboknr 2006/237035-1/200 vedrørende registrering av grunn.

Selger opplyser om at det foreligger en tinglysning vedrørende kjørerett disponert av hyttenabo. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **UTLEIE**

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Selger har i 2012 fått installert nytt kloakkanlegg, rør, pumpestasjon, påkobling overvann på kommunalt anlegg, ny septiktank og kummer. Alt er gjort av fagfolk.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## REGULERING

Området er ikke regulert ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til LNF ifølge Bergen kommune.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000. Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplan:

PlanID: 65270000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 5100 - LNF. Beskrivelse: LNF. Dekningsgrad: 99,4%.

PlanID: 65270000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag. Beskrivelse: Bruk og vern av sjø, vassdrag. Dekningsgrad: 0,6%.

Hensynssoner avgitt hensyn - landskap i kommuneplan:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Hensynssonenavn: H550\_1. Beskrivelse: Funksjonell strandsoner. Dekningsgrad: 99%.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 349 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 990 000,-))

-----  
kr 350 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 14 340 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
kr 14 353 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1% av salgssum.

Tilrettelegging: 14.900,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: 14.900,-

Oppgjørshonorar: 6.990,-

Visning: 2.000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies

opp har megleren krav på utgifter til

påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging, samt eventuelle utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

26-23-0071

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.



Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov

for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Mekleriet Nybygg Bergen AS

EIE nybygg Bergen

Org. nr:928146669

Nesttunbrekka 95

5221 Nesttun

Tlf: 93 49 14 14

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Christine  
Terkelsen

### **SAKSBEHANDLERE**

Christine Terkelsen

EIE nybygg Bergen

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner

Mob: 93 43 37 10 / E-post: [cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?













































































































EIE eiendomsmegling



Nordre Drottningsvik 27

5179 Godvik

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater





































BOKKANNE LOWIT YVES SAINT LAURENT 0









ROXANNE LOWIT YVES SAINT LAURENT

















































































































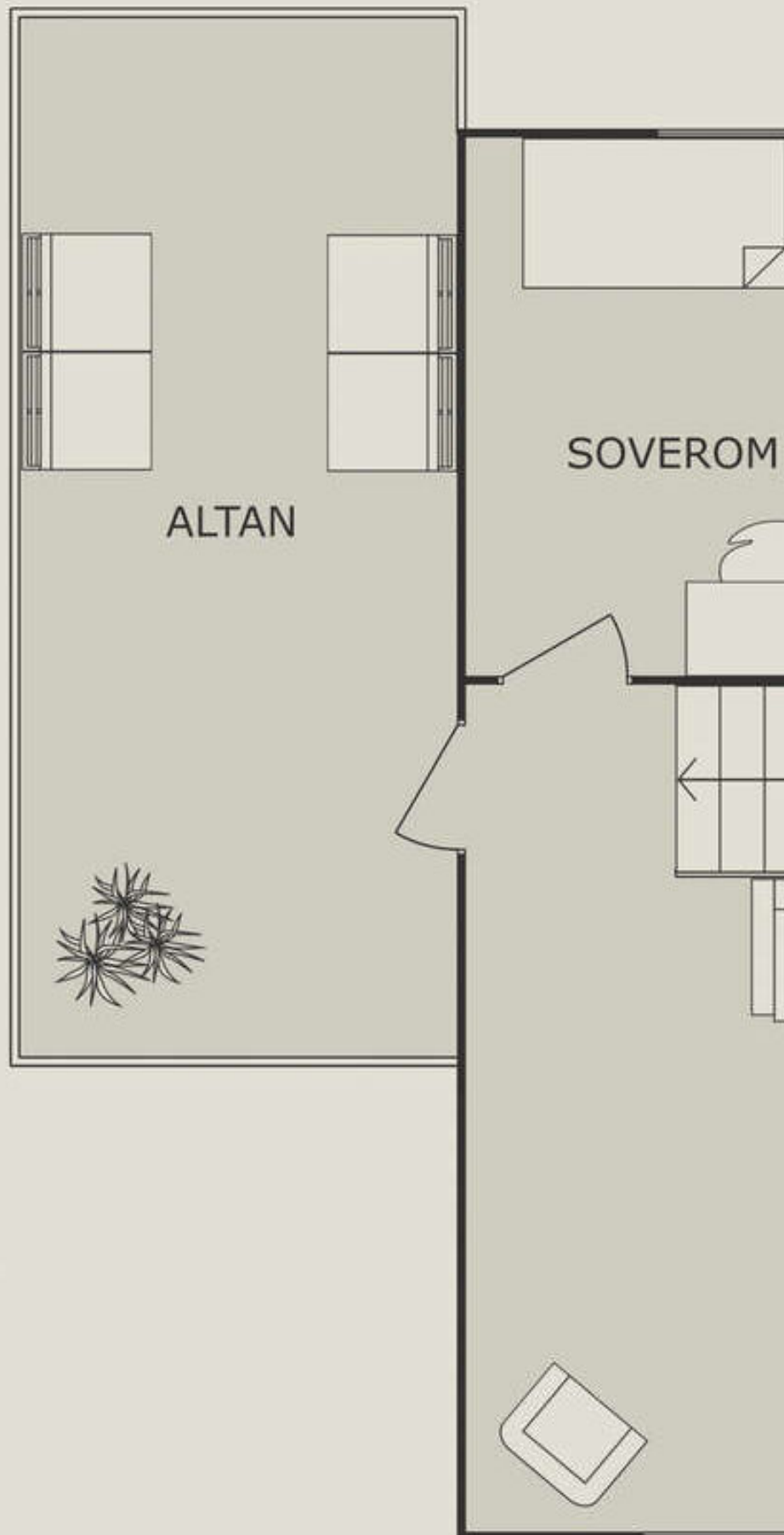








EIE eiendomsmegling

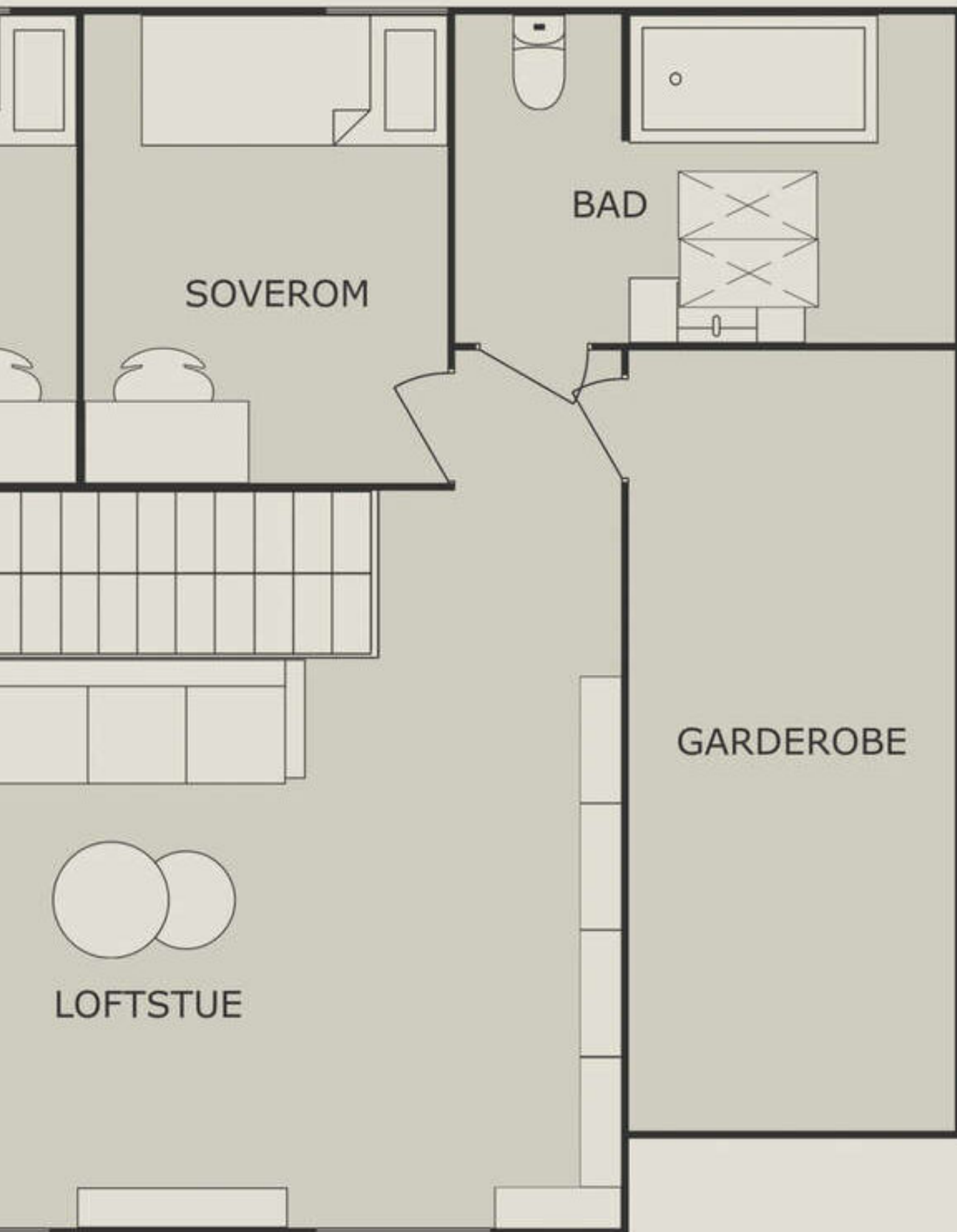


Nordre Drottningsvik 27

5179 Godvik

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater

























































































EIE eiendomsmegling



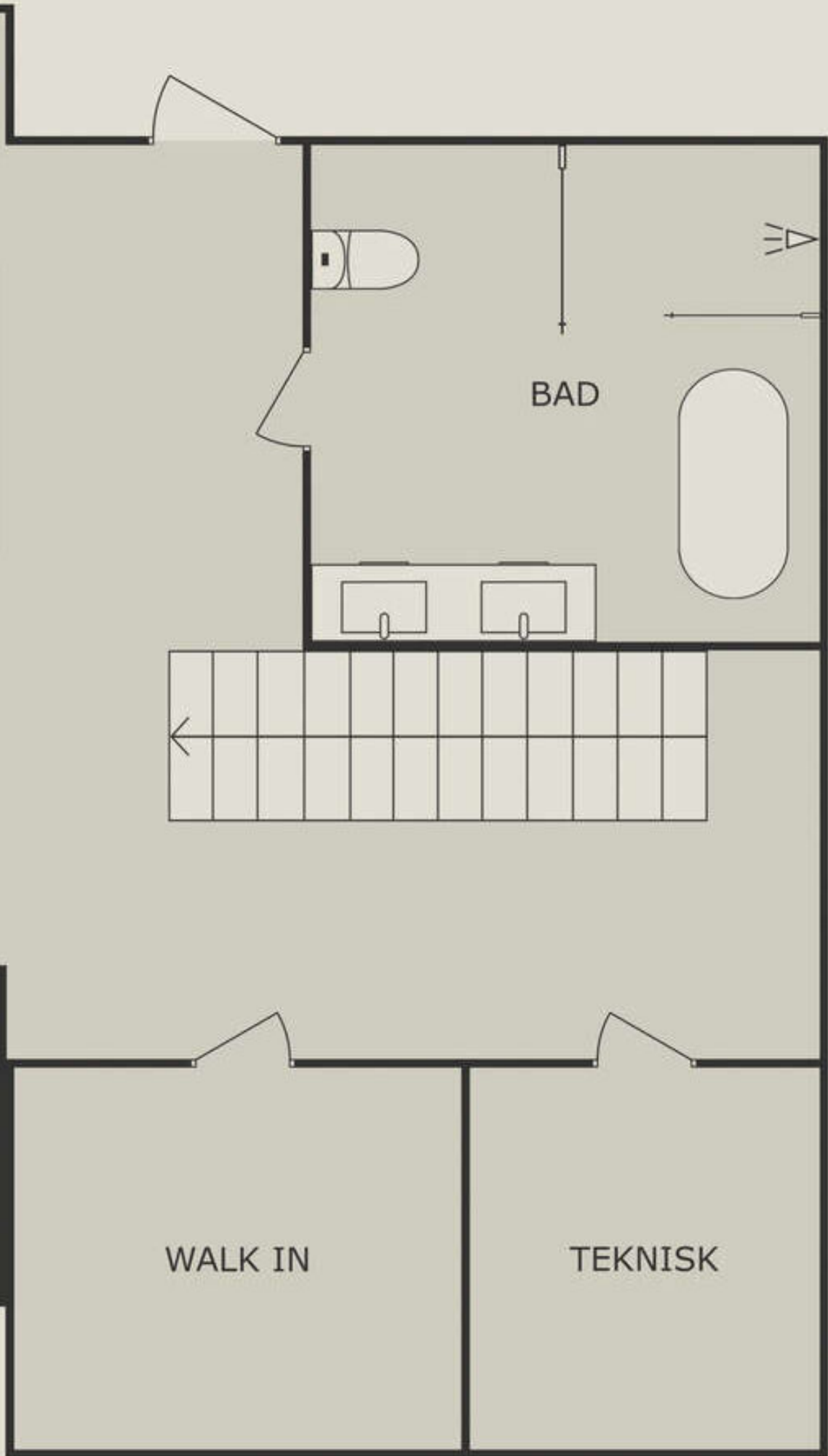
SOVEROM

Nordre Drottningsvik 27

5179 Godvik

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater







































































































































































**drotning**svik s



senter







REMA  
1000  
7-23 [7-23]

AMIGA GARDEROE

REMA  
1000





**KIM**



8





**M** mini  
pris

7-23



SUNNETT  
TIL FOLKET

Vi fortsetter å presse prisene!  
**ENDA ET NYTT PRIS**  
Denne gangen på over  
**500**  
varer fram til 29. november  
Se alle varer på pris.no











































# INFORMASJON & DOKUMENTER

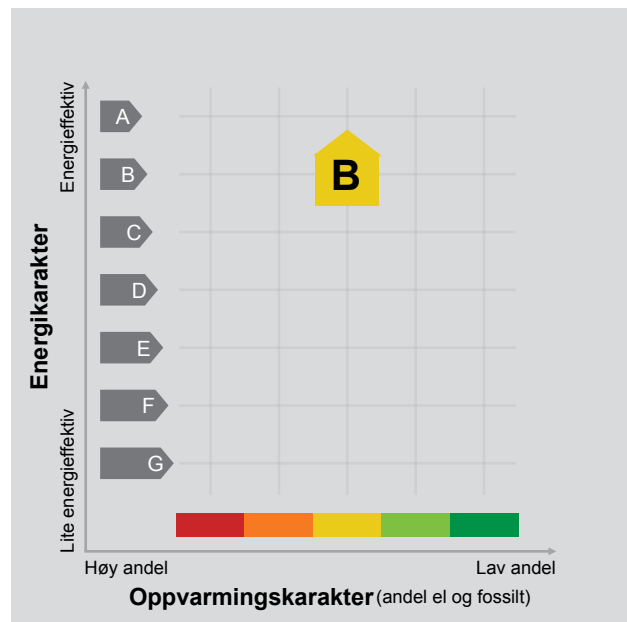






# ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Drotningstov 27
Postnummer	5179
Sted	GODVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	461
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139590392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1472bb8-a2fd-415c-b638-f489f800f470
Dato	07.05.2023



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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 innetemperaturen**

**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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	227
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Drotningstovik 27  
Postnr/Sted: 5179 GODVIK  
Bolignr: H0101  
Dato: 07.05.2023 9:10:14  
Energimerkenr: b1472bb8-a2fd-415c-b638-f489f800f470

Gårdsnr: 136  
Bruksnr: 461  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 139590392

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl - 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: 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.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: 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.

# Tilstandsrapport

📍 Nordre Drotningstovik 27, 5179 GODVIK

📖 BERGEN kommune

# gnr. 136, bnr. 461

**Areal (BRA): Enebolig 201 m<sup>2</sup>, Uthus 28 m<sup>2</sup>, Naust 13 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 01.06.2023

Rapportdato: 05.06.2023

Oppdragsnr.: 13739-2132

Referansenummer: LH8498

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT

Gyldig rapport  
05.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.



### Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle  
Uavhengig Takstingeniør  
ks@takstkonsult.com  
976 44 335



TAKSTKONSULT

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig  
Innredet over 3 etasjer.  
- Kjeller, 1. et og 2. et.  
Oppført i 1926.  
Frittstående uthus og naust.

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av naturstein.  
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

## Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.  
Utvendige bekledd med trekledning.

## Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig teknet med dråpeskifer.

## Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Overflater:

Gulvene er bekledd med:  
- 1- og 2-stavs parkett, fliser og teppe.  
Veggene er bekledd med:  
- Slett malt plateledning.  
Takene er bekledd med:  
- Slett malt plateledning.

### Bad - kjeller

Areal: 9,1 kvm.  
Fliser på gulv, fliser/slett malt plateledning på vegger og slett malt himling.  
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.  
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

### Bad - 2. etasje

Areal: 5,8 kvm.  
Badet er helflisset og har en slett malt himling.  
Varmekabler i gulv.  
Badet er innredet med: Innflisset badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

### Vaskerom

Areal: 5,6 kvm.  
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.  
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.  
Inneholder: Innredning og opplegg for vaskemaskin.

### Kjøkken

Areal: 21 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter, silestone benkeplate og heldekkende vaskekum av stål. Fliser over benkeplate.

## Integrerte hvitevarer:

- Vinskap.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Stekeovn.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Frysenskap.

## Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel.  
- Varmekabler på bad, vaskerom, toalett, entre og i kjeller.  
- Peisovn i stue.  
- Luft til luft varmepumpe.

## Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Hovedsikring på 50 ampere.  
187 liters varmtvannstank.  
Bygningsdeler som er vurder

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	46	42	4
1. Etasje	95	95	0
2. Etasje	60	60	0
Loft	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>201</b>	<b>197</b>	<b>4</b>

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	28	0	28
Kjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

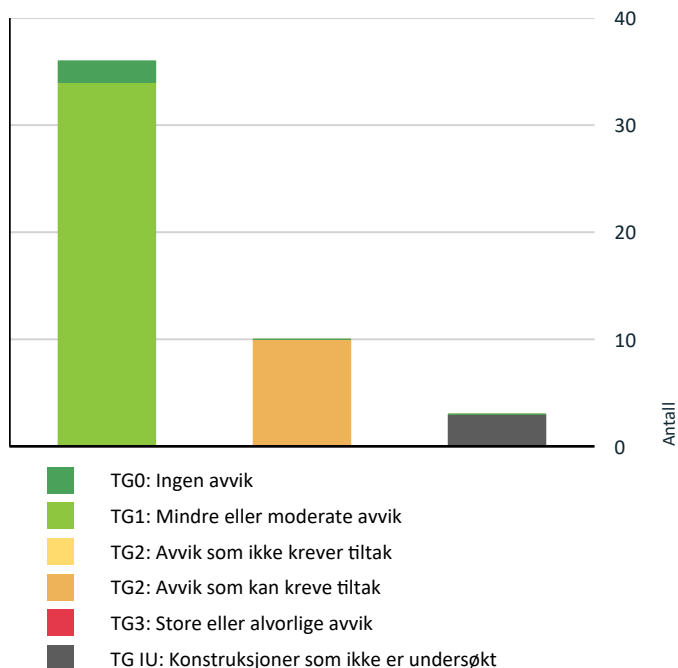
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Uthuset er bruksendret, men det er ikke utført bruksendring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:  
Mindre mit i takbjelker.  
Eier opplyser om at det har vært kondensproblemer på loft.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det blir registrert noe kjellerlukt samt høy luftfuktighet i rom bak vegger ved luke.  
Kjeller har bare naturlig ventilasjon.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er ikke fall mot sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Fall til sluk er ikke iht. krav.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt hele huset er ikke skiftet/utbedret, TG 2 settes derfor på deler av denne. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe missfarging på grunnmur ved luke i kjeller. På grunn av alder så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1926

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Boligen har gjennomgående svært god standard.

### Vedlikehold

Boligen er totalt oppusset, oppgradert og dels påbygget fra 2012 - 2023.

Boligen er svært godt holdt med lite bruksslitasje.

Det foreligger ferdigattest på eneboligen og murer/ terrasser.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med dråpeskifer.

Taktekking er ikke undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

TG 1

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:  
- Aller yttervegger er etterisolert (varierende tykkelse).  
- Ny vindtetting og kledning på hele boligen.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bygningen har en saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:  
- Takkonstruksjonen er etterisolert og forsterket.  
- Bedre lufting av kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre mit i takbjelker.

Eier opplyser om at det har vært kondensproblemer på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har installert ventiler i gavler, ikke registrert kondens etter dette. Mit ble også sprøytet i 2023.

Konstruksjonen må videre observeres.

### Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer er datert: 2011, 2018, 2019 og 2021.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:  
- Alle vinduer er skiftet etter 2012.

### Balkong-/terrassedør

TG 1

To-fløyet terrassedør av tre med felt av 2-lags isolerglass på kjøkkenet.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Hovedinngangsdør

TG 1

Hovedinngangsdør av tre.

### Balkong-/terrassedør

TG 1

To-fløyet terrassedør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkong-/terrassedør

TG 1

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkong-/terrassedør

TG 1

Terrassedør av tre med felt av 3-lags isolerglass i kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra stue i 2. et til balkong på 11,8 kvm. Dekket er bekledd med terrassebord.

Utgang fra kjøkken i 1. et til terrasse. Dekket er bekledd med terrassebord.

Utgang fra stue 1. et til terrasse/hage. Dekket er bekledd med terrassebord.

## INNENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Gulvene er bekledd med:  
- 1- og 2-stavs parkett, fliser og teppe.

Veggene er bekledd med:  
- Slett malt platekledning.

Takene er bekledd med:  
- Slett malt platekledning.

Overflatene fremstår i god stand med alminnelig bruksslitasje.  
Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.  
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag.

Merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert, spesielt i 2. et. I en lengde på 2 meter så måles det 10 - 20 mm avvik. Eier opplyser om at årsak til skjevheter er utbedret.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Rentbrennende peisovn i stue 1. et.  
Utvendig stålørpipe.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

## Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller ligger under terreng. Hele kjellerdel er i følge eier ny/oppbygget i 2022.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt utført fuktmålinger i treverk ved inspeksjonsluke på teknisk rom. Det ble på befaring ikke registrert unormale forhold ved målinger.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påføringsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Det ble som nevnt ikke registrert unormale fuktverdier men, dette ikke er en garanti for at det ikke kan være skader andre plasser i vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir registrert noe kjellerlukt samt høy luftfuktighet i rom bak vegger ved luke.  
Kjeller har bare naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn og bedre ventilasjon bør vurderes.

## Innvendige trapper

TG 1

Trapper av tre mellom etasjene.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Areal: 9,1 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, badekar, veggheint toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Asbjørn Hjelmeland.

Det foreligger bilde dokumentasjon og ferdigattest i følge eier.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

#### HELHETSURDERING

Badet har lite bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## Overflater Gulv

TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 - 20 mm fall i nedsenket del.
- 10 mm fall fra gulv v/dør til nedsenket del.
- 30 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.  
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via ventil.  
Tilluft er etablert i dør.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Hulltaking blir dermed ikke utført.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Areal: 5,8 kvm.  
Badet er helfliset og har en slett malt himling.  
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Innfliset badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2012.  
Arbeidene er da utført av:  
- Utført av eier som selvbygger.

Det foreligger bilde dokumentasjon og ferdigattest i følge eier.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

### HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## Overflater Gulv

TG 2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Gulvet er flatt, 70 mm oppbrett ved dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er ikke fall mot sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ikke behov for tiltak da det er 70 mm oppbrett v/dør.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har en sluk av plast med klemring og vannlås.  
Det er synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via ventil.  
Tilluft er etablert i dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Fuktutsatte våtsoner vender mot yttervegger, hulltaking er dermed ikke mulig.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Areal: 5,6 kvm.  
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.  
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Inneholder: Innredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2022.  
Arbeidene er da utført av:  
- Eier som selvbygger.

Det foreligger bilde dokumentasjon og ferdigattest i følge eier.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

### HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## Overflater Gulv

TG 2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerommet har en sluk av plast med klemring og vannlås.  
Det er synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via ventil.  
Tilluft i dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Vaskerommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Hulltaking blir dermed ikke utført.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Areal: 21 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter, silestone benkeplate og heldekkende vaskekum av stål. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Vinskap.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Stekeovn.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Ventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

## Overflater og konstruksjon

TG 2

Areal: 2,8 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.  
Inneholder: Vegghengt toalett og baderomsinnredning.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannrør av rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert på bad 2. etasje og teknisk rom i kjeller.  
Stoppekran i fordelerskap og luke.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:

- Alle vannrør er skiftet i perioden 2012 - 2023.

Utført av Arildsen Rørleggerservice AS.





# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:  
- Alle avløpsrør er skiftet i perioden 2012 - 2023.

Utført av Arildsen Rørleggerservice AS.

## Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstillter ikke dagens krav/standard.

## Varmesentral

TG 1

Oppvarming via elektrisitet og brensel.  
- Varmekabler på bad, vaskerom, toalett, entre og i kjeller.  
- Eswa gulvvarme på kjøkken.  
- Peisovn i stue.  
- Luft til luft varmepumpe.

## Varmtvannstank

TG 1

187 liters varmtvannstank.

Årstill: 2022      Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringssskap er plassert i entre.  
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.  
Hovedsikring på 50 ampere.

Eier opplyser om følgende påkostninger/vedlikehold:  
- Nytt el-anlegg i 2023.

Arbeider er utført av Elektro Team AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

## Branntekniske forhold

TG 0

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Drenering er ikke undersøkt da en evt. kontroll vil kreve inngripende tiltak som graving mm.

Eier opplyser om at deler av dreneringen er utbedret i 2018 etter en vanninntrenging.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt hele huset er ikke skiftet/utbedret, TG 2 settes derfor på deler av denne. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har vegger mot grunn av naturstein som er pusset og malt.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe missfarging på grunnmur ved luke i kjeller. På grunn av alder så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn.

## Terrengforhold

TG 0

Fjell like ved boligen, tomten forøvrig er flat/skrående og betydelig opparbeidet.

Fjellsiden er utredet og det foreligger en geologisk rapport fra Multiconsult, tiltak er ikke nødvendig.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Nytt kloakkanlegg, rør, pumpestasjon, påkobling overvann på kommunalt anlegg, ny septiktank og kummer i 2012.

## Septiktank

TG 1

Ny septiktank 2012.



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Eier

#### Standard

Frittstående uthus, oppført i tre- og murkonstruksjoner.  
Yttervegger av tre bekledd med trekledning.

#### Bad

Areal: 3 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Inneholder: Veggrent toalett, dusj og baderomsinnredning.

Varmekabler i gulv.

#### Stue/kjøkken

Areal: 22,6 kvm.

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Fliser over benkeplate.

#### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

#### Vedlikehold

Eier opplyser om at hele uthuset ble ombygget og rehabilitert i 2012.

Uthuset er ikke undersøkt i denne rapporten, dette iht. avhendingsloven.

## Naust



### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Eier

#### Standard

Naust oppført i trekonstruksjoner.

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Saltak konstruksjon.

#### Vedlikehold

Eier opplyser om at naustet er bygget nytt i 2006.

Naustet er ikke undersøkt i denne rapporten, dette iht. avhendingsloven.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)



# Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	46	42	4	Bad , Soverom , Omkleddingsrom	Teknisk rom
1. Etasje	95	95	0	Entré , Toalettrom , Vaskerom , Stue , Kjøkken	
2. Etasje	60	60	0	Bad , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Kontor	
Loft	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>201</b>	<b>197</b>	<b>4</b>		

## Kommentar

### Kjeller

- Soverom: 25,4 kvm.
- Teknisk rom: 3,5 kvm.
- Omkleddingsrom: 6,4 kvm.
- Bad: 9,1 kvm.

### 1. Etasje

- Entre: 6,3 kvm.
- Toalettrom: 2,8 kvm.
- Vaskerom: 5,6 kvm.
- Stue: 51,5 kvm.
- Kjøkken: 21 kvm.

### 2. Etasje

- Stue: 29 kvm.
- Soverom 1: 7,1 kvm.
- Soverom 2: 7,1 kvm.
- Bad: 5,8 kvm.
- Kontor: 5,8 kvm.

### Loft

- Loftrom: Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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

*Kommentar:* Ferdigattest foreligger.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i kjeller måler ned mot 2,2 meter.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	28	0	28	Entré , Bad , Stue/kjøkken	
Kjeller	0	0	0		Bod
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>		

### Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 2,8 kvm.

- Bad: 3 kvm.

- Stue: 22,6 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Uthuset er bruksendret, men det er ikke utført bruksendring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	13	0	13		Naust
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>		



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2023	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Trond Nilsen	Kunde
	Agnete Andersen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	136	461	0	0	1882.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordre Drottningsvik 27

### Hjemmelshaver

Andersen Agnete, Nilsen Trond

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat borehull med nabo.

### Tilknytning avløp

Avløp, til septikktank som kommunen tømmer ca. 2 hvert år. Overvannet er koblet på det kommunale anlegget. Septikktank, pumpestasjon og nye rør er av nyere dato og utført av Arildsen Rørleggerservice.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	01.06.2023		Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	01.06.2023	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Eier	01.06.2023	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	01.06.2023	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarings.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	01.06.2023	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH8498>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Nybygg Bergen AS	Oppdragsnr.	26230071		
Adresse	Nordre Drotningstveit 27				
Postnr.	5179	Sted	Godvik		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	3595837		
Selger 1 Fornavn	Agnete	Etternavn	Andersen		
Selger 2 Fornavn	Trond	Etternavn	Nilsen		

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

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Asbjørn Hjelmeland

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad kjeller, 2022, Hjelmeland. Vaskerom 1 etg 2022 utført av Trond Nilsen, selvbygger. Bad 2 etg, 2012, Trond Nilsen, selvbygger. Bad uthus 2014, Trond Nilsen (ingen dokumentasjon på dette badet)

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn

Asbjørn Hjelmeland

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad kjeller, 2022, Hjelmeland

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar: Bildedokumentasjon. Bortsett fra bad i uthus

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar: Ja, bortsett fra uthus

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Arildsen Rørleggerservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt kloakkanlegg, rør, pumpestasjon, påkobling overvann på kommunalt anlegg, ny septiktank og kummer i 2012. Nye rør til uthus, påkobling vann og avløp 2012. Lagt nye rør til hovedbolig 2012. Bad 2 etg, rørleggerarbeid 2012. Rørleggerarbeid kjøkken 2014. Rørleggerarbeid vaskerom, gjestetoalett, bad kjeller, nytt vannskap, ny varmtvannsbereder, ny trykktank, vannkran ute hovedhus, ny vannkran ute uthus 2022/2023.

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

Nei  Ja

Kommentar: Ja, i kjeller. Ny drenering i 2018, ingen vanninntrenging etter dette.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Ny pipe og ovn i 2023
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Små setningsskader i noen av innervegger. Utbedret 2022/2023. Små skjevheter i gulv kjøkken og stue 2 etg.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Før vi byttet kloakkanlegg i 2012 hadde vi et rotteproblemet pga sprekker i de gamle rørene. Dette problemet har vært borte siden nytt anlegg kom på plass og totalrenovering av boligen. Vi har i alle år lagt ut gift som forebyggende mot rotter. Maur: det blir observert maur på kjøkkenet enkelte år. Vi legger ut åte ved behov. Det er også et mildt mit angrep på kald loftet. Dette ble sprøytet vår 2023.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Selvbygger  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Selvbygger Trond Nilsen, tømmer.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Elektroteam AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt anlegg 2023
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Elektroteam AS
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar Er en pågående sak som kanskje vil medføre at bilvei over eiendommen ved sjø skal omgjøres til gangvei.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar Uthus er rehabilitert og ikke søkt bruksendring.
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**



Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja Kommentar Hele boligen søkt og godkjent vår 2023. Rammetillatelse.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar Vår 2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar Utredning fra Multiconsult.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja Kommentar Fjellsikring utredet av Multiconsult vinter 2022/2023

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





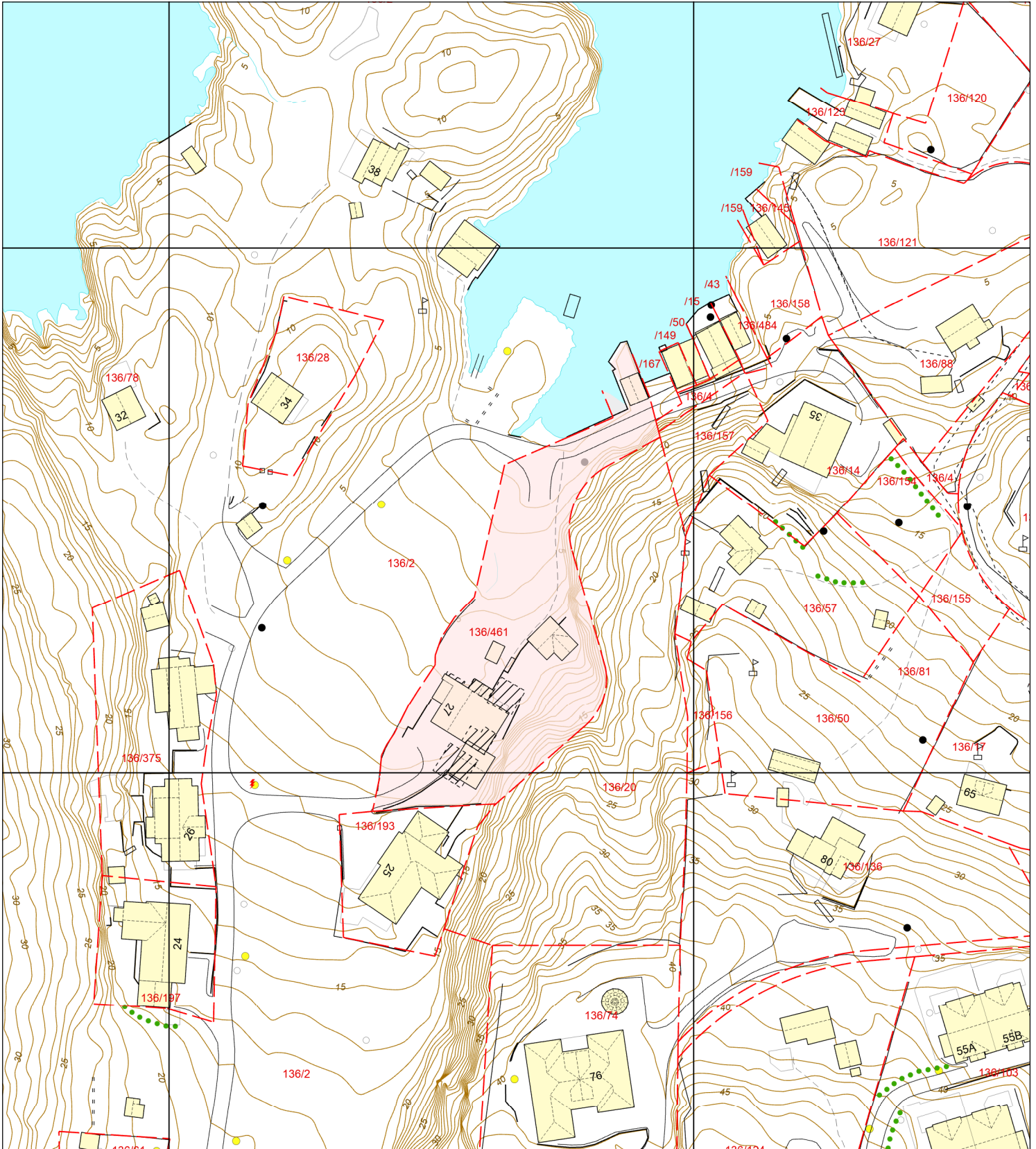
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 09.05.2023

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/461/0/0

Adresse: Nordre Drotningvik 27, 5179 GODVIK



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |



BERGEN  
KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 136/461

Utlistet 09.05.2023

## Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260427134	Grunneiendom	0	Ja	1882,8 m <sup>2</sup>	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja



## Dekningsgrad

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer .

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	0,6 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	99,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
<a href="#">7660004</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 74 OG 405, DROTNINGSVIK	<a href="#">200417138</a>
<a href="#">7660000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLHAUGEN VEST	190610192

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetraffic, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.





# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 136/461/0/0


Dato: 09.05.2023

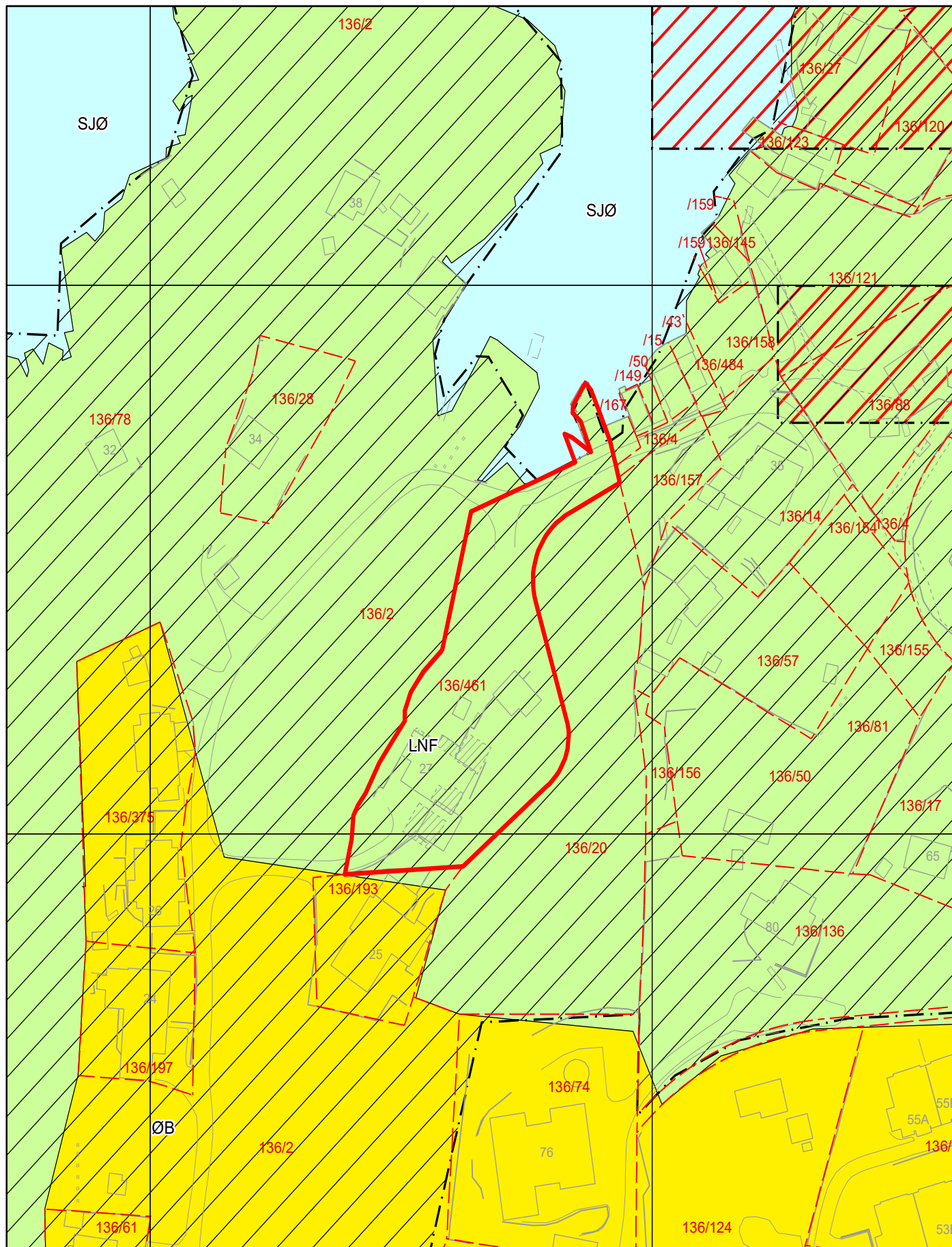
Adresse: Nordre Drottningsvik 27

BERGEN  
KOMMUNE



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


### KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn landskap

 Øvrig byggesone

 Faresone

 LNF

 Bruk og vern av sjø og vassdrag



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3245066/zhpiadffhw>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

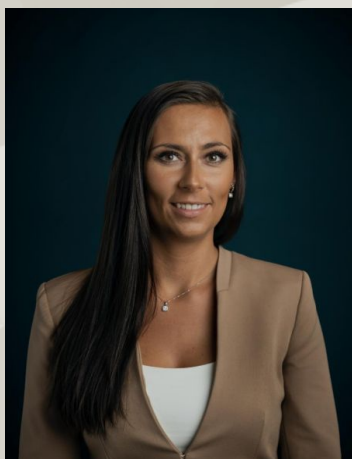
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**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.



# KORT OM OSS



## Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 43 37 10

[cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

EIE nybygg Bergen

# Premium rådgivning

## **EIE nybygg Bergen**

EIE nybygg Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn, med fokus på god rådgivning og unike boligannonser. Vi opplever at salg av prosjektboliger har vært standardisert og statisk i mange år – dette har vi ønsket å gjøre noe med! Teamet vårt består av egne fotografer, interiørarkitekter, markedsførere og erfarne meglere, slik at vi kan tilby hele pakken til våre kunder. Vi leverer en skreddersøm som få aktører kan matche.

Vi har over lengre tid opparbeidet oss god erfaring om hvilke tiltak som gir ditt prosjekt det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne. For oss er det viktig at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse som mulig. Som utbygger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

Våre meglere vet hva som skal til for å få riktig pris for ditt prosjekt, samtidig som vi tilbyr en forutsigbar og behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)