



Velkommen til

Kronstadveien 11
5053 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kronstadveien 11
5053 Bergen

Nydelig 4-roms i vakkert trehus. Leilighet over hele 1. etg - mye lys. Solrik altan og felles hage. Meget god standard.

Luftig, lys og stor familieleilighet med god planløsning. Herlig husfølelse med store vinduer på tre sider. Utgang til altan, samt vedovn i stue. Felles hage. Tak fra 2019. Vinduer fra 2006-21. Ny drenering rundt hele huset i 2023. Balansert ventilasjon og varmepumpe fra 2020. Generelt påkostet/moderne bolig. Sørvestvendt og solrikt på altan og i hage. Sentralt område, ettertraktet for alle livsfaser. 5 min gange til buss (rute 12) til bl.a. sentrum, Haukeland, Ytre Sandviken. 8-9 min gange til Danmarks plass med bl.a. bybane. 4-7 min gange til tre ulike barnehager. 4 - 12 min gange til skoler i alle alderstrinn. Nært fine parkområder og turområder. Gangavstand/enkel kollektivtilkomst til bl.a. BI, UiB, NHH, HVL og Haukeland.

Nøkkelinformasjon

| | | |
|----------------------------|----|------------------------|
| Prisantydning | kr | 5 890 000 |
| Omkostninger* | kr | 148 340 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 6 038 340 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 1 650 |
| BRA/BRA-I | | 103/103 m ² |
| Ant. sov. | | 3 |
| Eiendomstype | | Leilighet |
| Eierform | | Eierseksjon |
| Byggeår | | 1902 |
| Etasje | | 1. etasje |

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler MNEF

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|----------------------------|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 5 890 000 |
| Omkostninger* | kr | 148 340 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 6 038 340 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 1 650 |

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 147 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 148 340,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 10 600 – 13 400 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 650 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Felles byggforsikring
- Drift og vedlikehold

Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 772 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 162, bnr. 154, snr. 2 i Bergen kommune.

Om sameiet

Dette er et lite sameie, som ikke er offisielt registrert. Sameiet består av 4 boligseksjoner, med intern forretningsførsel/styre.

Forretningsfører

Intern forretningsførsel v/Haakon Anderssen

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 103 m²

BRA total: 103 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m2. Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 1, Bod 2, Hall, Stue, Kjøkken, Bad
TBA: 7 m2. Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

Leiligheten går over hele husets 1. etasje (med unntak av felles inngangsparti/trappegang)

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende regler (soneparkering - mulighet for soneparkeringstillatelse for inntil to biler pr. husstand mot avgift).

Sameiet

Sameiet er ikke offisielt registrert.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 424.80 m² på eiet tomt. Tomten er felles for seksjonseierne.

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt måler 424.8 kvm og er opparbeidet med plen, hekk og oppgruset gangveg.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ikke formelle vedtekter/husordensregler.

Beboernes forpliktelser

Løpende vedlikehold fordeles mellom seksjonseierne. Det avholdes dugnader, der sameiet bl.a. ila. mai 2025 skal male to av husveggene.

Regnskap/budsjett

Iflg. referat fra sameiermøte avholdt 19.05.2024 var det p.t. kr. 59 065,- på sameiets felleskonto. Månedlige fellesutgifter går til å dekke husforsikring og rengjøring av bosspann, mens øvrig går til diverse vedlikehold/oppsparing til vedlikeholdsarbeid.

Referat fra møte kan oversendes ved henvendelse til megler.

Sameiets forsikringsselskap

IF

Polisenummer felles forsikring 0747879

Sameiebrøk

116/493

Byggeår

Ca. 1902 i følge EDR

Innhold

Leiligheten måler 103 m² BRA-I, og går over følgende romfordeling:

1.etasje:

Hall 14,3 m²

Stue 25,7 m²

Kjøkken 18,6 m²

Soverom 10,4 m²

Soverom 8,9 m²

Soverom 7,4 m²

Bad 4,4 m²

Bod 4,9 m²

Bod 2,2 m²

Takhøyde i stue er 2,86 meter

Leiligheten har utgang til altan på ca. 7 m².

Det medfølger en bod i felles gang (under trapp), uten målbart areal.

Standard

Svært påkostet og oppgradert leilighet i et veldig velholdt hus. Boligen ble seksjonert opp til leiligheter i 2012, og har rundt denne tid og i årene videre blitt vesentlig påkostet.

Bolighuset har nytt tak i 2019. I 2023 ble det lagt ny drenering rundt hele huset, samt at grunnmur ble utbedret og tettet. Det er lagt knotteplast rundt hele grunnmuren. I leiligheten er det også foretatt større oppgraderinger.

Hyggelig førsteinntrykk når du kommer inn porten til eiendommen, og rekkverk i svart smijern tar deg opp tre trappetrinn til en dobbel svart tredør i det flotte hvite bolighuset. Her kommer du inn til en pen felles gang, hvor leilighetsdøren er midt i mot. På din høyre hånd (under trapp videre opp) er det en ekstern bod som denne leiligheten disponerer.

Inn leilighetsdøren kommer du til en veldig romslig, luftig hall. Herlig å komme inn med god plass rundt seg til å få av yttertøyet. På høyre hånd er det pene skyvedører, som tar deg inn til en god walk-in-closet med innredning på tre sider. Det gir veldig fint system til hele familiens yttertøy og sko, samt at det er pent bortgjemt fra hallen. Det er satt inn downlights i kasse i himling i hallen. Varmekabler i gulv kommer godt med på våte sko.

Hallen og gangen forgrener seg videre gjennom de ulike rommene i leiligheten. Inn mot høyre kommer du til oppholdsrom (stue og kjøkken) på til sammen 44,3 m². Det er delvis åpen løsning mellom stue (25,7 m²) og kjøkken (18,6 m²). Dette gjør oppholdsavdelingen luftig, samtidig som det er adskilte soner. Vinduer på to sider i rommet gir et fantastisk lysinnslipp, som sammen med 2,86 meter takhøyde gir den gode romfølelsen.

I stue er det flere innredningsmuligheter til flere sittegrupper. Rommet har vedovn (med fin nisje til ved i vegg), i tillegg til varmepumpe og balansert ventilasjon (i hele leiligheten), begge deler montert i 2020. Dette gir et veldig behagelig innneklima, samt filtrering av pollen. Varmepumpe har også nedkjøling/aircondition for de varme sommerdagene.

Kjøkkeninnredningen er svært innholdsrik, med veldig god skap-, skuffe- og benkeplass. Her er det rom for at flere kokkelerer samtidig. Innredningen har profilerte hvite fronter, med laminert grå benkeplate og pene grå-hvite fliser på vegg under overskap. Det er integrert mikrobølgeovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt nisje for kjøle- og frysenskap. Det er et stort, luftig rom hvor det er plass til langbord. Kjekt for familien at de minste kan sitte med leksene rett ved mens middagen forberedes.

Det er utgang til altan mellom stue og kjøkken, slik at det er enkelt å trekke ut på finværsdagene. Altan er sør-vestvendt, og har veldig gode solforhold fra midt på dagen til langt på kveld. Altan er ca. 7 m².

Leiligheten har tre soverom, på hhv. 10,4, 8,9 og 7,4 m². Det største, hovedsoverommet, har godt med plass til stor dobbeltseng og nattbord på hver side. Garderoben er plassert i eget walk-in-closet bak sengen, hvor det er montert veldig godt tilpasset PAX-garderobeinnredning. På selve soverommet er det for øvrig plass til ytterligere garderobeskap dersom det skulle være behov. De to mindre soverommene egner seg helt supert som barnerom, evt. et gjesterom/kontor - eller utleie til to studiekamerater.

Bad er fra ca. 2009, og er helfliset i tidløs utførelse. Innredning består av servant i møblement, overskap med speilfronter og belysning, vegghengt toalett med innebygget cisterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv.

Leiligheten har, i tillegg til ekstern bod rett utenfor døren, to interne boder i leiligheten. Dette gir fin lagringsplass til å få holdt orden i leiligheten.

Sameiet har en veldig flott hage, som er felles for beboerne. Hyggelig å ha grøntområder å

boltre seg på både for store og små. Sameiet består av 4 boenheter.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende har fått tilstandsgrad TG3-store eller alvorlige avvik:

Våtrom:

- Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er vannansamling ved sluk.

Konsekvens/tiltak: Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Følgende har fått tilstandsgrad TG2- avviki om kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg

Følgende har fått tilstandsgrad TG2-avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig:

- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig:

- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger
- Varmtvannstank

Våtrom:

- Overflater vegger og himling
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt og gis derfor TG IU-konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig

- Andre innvendige forhold

Det gjøres oppmerksom på at overnevnt oppstilling nødvendigvis ikke er utfyllende og det anbefales at alle interessenter setter seg godt inn i alt av salgsmateriell som er presentert av megler.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke handelen:

- Smarthusløsninger
- Frittstående hvitevarer (kjøleskap/frys, samt vaskemaskin)
- Knaggrekker og bestemte knagger for barneklær i yttertøysgarderobe

Øvrige hvitevarer på kjøkken er integrerte, og medfølger handelen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Boligen har en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt, men likevel i et rolig, veletablert område. Her bor det en blanding av studenter, unge voksne, barnefamilier og eldre - og omgivelsene passer helt supert i alle livets faser. Huset ligger godt tilbaketrukket fra trafikkstøy. Nærmiljøet er imøtekommende, levende og trygt for både voksne og barn.

Eiendommen er flott opparbeidet med fin, solrik hage. I hage er det sol fra morgen til ca. kl. 19 sommerstid. Lettstelt for sameiet, med robotgressklipper som ordner jobben. Altan ligger sørvestvendt, noe høyere enn hage, med meget gode solforhold fra morgen til kveld. I nabolaget er det også fine grøntområder med benker, gode solforhold, skog og mark for utendørsdager. Kronstadtoppen er en hyggelig, liten park omtrent 100 meter unna.

Det er ca. 800 meter til Store Lungegårdsvann, ca. 1 km til foten av Ulriken, og kort vei (ca. 1,5 km) til både Nygårdsparken og Bystranden. Ca.1,4-1.6 km til Nymark, Løvtien/Løvtakken, Solheimsvannet og Leaparken. Ellers har man ytterligere turmuligheter ved Svartediket med varierte turstier til både Fløyfjellet, Vidden og Ulriken.

Det er flere dagligvarebutikker innen kort gangavstand. Nærmeste butikk er Kiwi (Jonas Lies vei), som er ca. 4-5 minutter gange unna. Videre har du bredt utvalg på Danmarks plass av både dagligvare, bakeri, spisesteder/take away og mer.

Det er utrolig enkelt å komme seg rundt i hverdagen herfra. Til Buss spaserer du på ca. 5 minutter (Tonningsneset) med holdeplass for rute 12. Denne tar deg både til sentrum, Haukeland sykehus, Florida (ved BI og UiB), Sandviken og helt ut til Lønborglien (forbi NHH). Det tar ca. 8-9 minutter å gå ned til Danmarks plass, der du har både bybane og et bredt nett med bussruter til de fleste bydelene i Bergen.

Barnefamilier trives veldig godt i området. Det er utrolig fine oppvekstvilkår, og lett tilgjengelige barnehager og skoler. Du finner 3 barnehager innen 4-7 minutters gange, og har skoler i alle alderstrinn (også VGS) innen 4-12 minutters gange. Til NTG (ungdomsskole) bruker du ca. 15-20 minutter, og til Brann Stadion er det ca. 20-25 min å gå.

I nærområdet er det et eldorado av fritidsaktiviteter for hele familien. Det er aktivitetshaller innen få minutters gange, fritidsaktiviteter på skolen like ved (som svømming, håndball og korps), flere treningssentre (som SATS og NEXT Danmarks plass), lekeplasser, parker og nydelige turområder i dine nærmeste omgivelser. En kort bybanetur, sykkel tur eller kjøretur unna kommer du deg også til både sentrum og Slettebakken med bredt utvalg av aktiviteter.

Som nevnt ovenfor, er det god kollektivtransport til bl.a. Haukeland, BI, UiB, NHH og HVL. Finværsdagene kan det derimot friste å ta beina fatt - og da er ikke spaserturen lang heller. Du bruker ca. 15-20 minutter til Haukeland, 20 minutter til UiB og BI og 25-30 til sentrum. Enda raskere går det på en sykkel eller el-sparkesykkel.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehager:

Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 kl.) 4 min gange

Helse Bergen Hf Hunstad barnehage 6 min gange

Kronen barnehage (1-5 år) 7 min gange

Skoler:

Kronstad skole (1-7 kl.) 4 min gange

Møllebakken skole (1-10 kl.) 5 min gange

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 15 min gange

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 11 min gange
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 19 min gange
Årstad videregående skole 9 min gange
St. Paul gymnas 12 min gange

Dagligvare:

Kiwi Jonas Lies Vei 5 min gange
Rema 1000 Danmarks plass 7 min gange
Bergen Storsenter 22 min gange
Vitusapotek Danmarks plass 8 min gange

Idrett:

Hunstad skole 4 min gange
Kronstad skole 5 min gange
NEXT Danmarks plass 8 min gange
SATS Danmarks plass 9 min gange

Bebyggelse

Nærområdet består av variert bebyggelse, med en blanding av eldre eneboliger/flermannsboliger og leilighetsbygg.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører du enten via Møhlenpris/Nygårdsgaten eller Nygårdstunnelen til Danmarks plass, slik at du kommer til rundkjøringen Nygårdsgaten - Møllendalsveien. Fra Møllendalsveien tar du opp til høyre i Klaus Hanssens vei, og kjører denne til topps. Ta til høyre inn på Kronstadveien rett før Jonas Lies vei. Nr. 11 ligger på venstre hånd. Se ellers kart/GPS.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt inn til eiendommen på annonsert visningsdag.

Offentlig kommunikasjon

Tonningsneset (linje 12) 5 min gange
Danmarks plass bybanestopp (linje 1) 9 min gange
Jernbanestasjonen i Bergen 7 min kjøretur
Bergen Flesland 20 min kjøretur

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tak - takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av teglstein. I følge eier ble taktekkingen skiftet i 2019.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - isolert bindingsverk med utvendig vindsperre og liggende trekledning.

Moderniseringsarbeider

2014:

- Laget to stk. walk-in-closet (i hall og på hovedsoverom) (i regi av forrige eier)

2015:

- Montert fliser mellom kjøkkenbenk og overskap (i regi av forrige eier)

- Fått montert vedovn, samt meldt denne inn til Bergen kommune (i regi av forrige eier)

2016:

- Montert ny balkongdør, samt vinduer ut mot balkong (i regi av forrige eier)(Firma: Glass & Karm AS)

2019:

- Nytt tak på huset (Firma: Bergen Air)
- Fjerning av pipe mot sør

2020:

- Installert balansert ventilasjon i hele leiligheten, samt montert varmepumpe (Firma: Bravida)
- Montert nytt dusjkabinett på bad (Firma: Bravida)
- Montert dobbel utvendig stikkontakt på balkongen (Firma: Bravida)
- Montert spotter i hall (Firma: Bravida)
- Trappegang pusset opp, ringeklokke med døråpner og lyssensorer montert (på dugnad)

2021:

- Nye vinduer på alle tre soverom (Firma: Morstøl)
- På et av soverommene ble tømmervegger lektet ut, kledd med gipsplater og malt (Firma: Morstøl)

2022:

- Monterte nye doble stikkontakter på det ene soverommet (Firma: Bravida)
- Varmtvannstank ble direkte koblet, og to termostater ble montert tilknyttet varmekabler på bad og i entré/hall (Firma: Bravida)

2023:

- Ny drenering rundt hele huset. Grunnmuren utbedret og tettet. Lagt knotteplast rundt hele grunnmuren (Firma: Techno Trading Bergen Frode Løkkås)
- Lagt ny vannledning på eiendommen i forlengelse av dreneringsarbeidet (Firma: VBA gruppen)
- Ny plen ble lagt i hage i forbindelse med dreneringsarbeidet (gjort på dugnad)

2025:

- Sanering (mot skjeggkre) av alle leilighetene i sameiet (Firma: Anticimex)
- Hovedsoverom ble malt
- To av husets fasadevegger skal males ila. mai 2025 (foretas på dugnad)

Overnevnte er utdrag fra nåværende eiers egenerklæring, samt informasjon de mottok av tidligere eier ifbm. kjøp. Det er foruten overnevnte bl.a. også pusset opp for øvrig med bl.a. nytt bad (ca. 2009), montert kjøkken, nye gulv og innvendige overflater m.m. (ukjent årstall).

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 17.06.1935 vedrørende Innredning av 3.stk gassbad og 3.stk WC, og den 27.04.2015 vedrørende Bruksendring Bolig. Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Varmekabler på bad, samt i entré. Øvrig oppvarming via panelovner.

Informasjon strømforbruk: Selger har benyttet automatiserte strømsparingstiltak i boligen. Totalt i 2024 var forbruket ca. 15 000 kWh. Fra januar til mars (2025) var strømforbruket på ca. 4 000 kWh.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox leverer TV, samt bredbånd (fiber).

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i luftkvalitet rød sone.

Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD (tidligere o7).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 313 159 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 252 637 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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 av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny seksjonseier.

Eier

Haakon Anderssen

Lill Susann Ynesdal Haugen

Heftelser

Heftelser i eiendomsrett:

1903/910362-1/106 06.03.1903 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 162 BNR: 154

1918/900953-1/106 12.02.1918 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 162 BNR: 154

GRUNNDATA

2014/255773-1/200 28.03.2014 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 116/493

2020/316103-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1201 GNR: 162 BNR: 154 FNR: 0 SNR: 2

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom-Erik Lund den 12.04.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja. Det forekommer noe renning av vann fra sisternen ned i toalettet. Selger har hatt rørlegger på befaring. Det er mulig å utbedre.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Montering av dusjkabinett. Arbeid utført av faglært, Bravida. Ferdigstilt i 2020.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja. Tidligere eier har opplyst om at husets tak ikke var tett i 2019 (berørte toppleiligheten).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Det ble lagt nytt tak. Arbeid utført av faglært, Bergen Air. Ferdigstilt i 2019.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Vinduene på det ene soverommet var punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Vinduer på alle tre soverom ble skiftet. Arbeid utført av faglært, Morstøl. Ferdigstilt i 2020.

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Boligen er et trehus fra 1902 så noe skeivhet på gulv må påregnes.

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Det ble observert fukt og noe muggsopp i sokkelleiligheten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ny drenering ble lagt rundt hele huset. Grunnmuren er utbedret og tettet. Det er lagt knotteplast rundt hele grunnmuren. (Sokkelleilighetens innside er ivaretatt av dens eiere.) Arbeid utført av faglært, Techno Trading Bergen v/ Frode Løkkås. Ferdigstilt i 2023,.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Enkelte skjeggkre har vært observert i huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Anticimex har sanert alle fire boenheter i huset. Arbeid utført av faglært, Anticimex. Ferdigstilt i 2025.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Det ble lagt ny vannledning på eiendommen i forlengelse av dreneringsarbeidet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Det ble installert balansert ventilasjon i hele leiligheten, og varmpumpe. Faglært arbeid, Bravida. Ferdigstilt i 2020.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Huset hadde opprinnelig to piper. Pipen mot sør ble fjernet ved legging av nytt tak (se tidligere punkt om tak). Ref. punkt 4.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Det ble montert en dobbel utvendig stikkontakt på balkongen, samt montert spotter i entreen. Faglært arbeid, Bravida. Ferdigstilt i 2020.

- Ja. Det ble montert nye doble stikkontakter på det ene soverommet. Varmtvannstank ble direkte koblet. To termostater ble montert tilknyttet varmekabler på bad og i entre. Faglært arbeid, Bravida. Ferdigstilt i 2022.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Ja. Fjerning av pipe mot sør i 2019 er ikke godkjent av Bergen kommune.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Bergen kommune godkjente bruksendring av huset til fire boenheter, datert 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ref. forrige punkt.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Rapport fra Anticimex. Takstrappport fra forrige salg av selgers boenhet.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Morstøl

Beskrivelse av arbeidet: På et av soverommene ble tømmervegger lektet ut, kledd med gipsplater og malt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Glass&Karm AS

Beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier ble det montert ny balkongdør og vinduer ut mot balkong.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny plen ble lagt i hagen i forbindelse med dreneringsarbeidet. Det ble gjort på dugnad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hovedsoverom ble malt

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier laget to walk-in closet; et i entreen og et tilknyttet hovedsoverom.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier monterte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Forrige eier installerte peis og meldte det inn til Bergen kommune.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Trappegang ble pusset opp på dugnad av forrige eier og de andre boenhetenes eiere. Ringeklokke med døråpner og lyssensorer ble montert.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det foreligger en plan om å male to av husets fasadevegger i mai 2025. Arbeidet gjøres på dugnad fra alle fire boenheter.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Taket som ble lagt i 2019 ble ikke lagt med skifer - som var husets originale tak. Dette ble gjort før nåværende eiere bodde her. Toalettet har en virksom nedspylingsfunksjon og den andre knappen er til pynt.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 911 88 793
E-post: henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

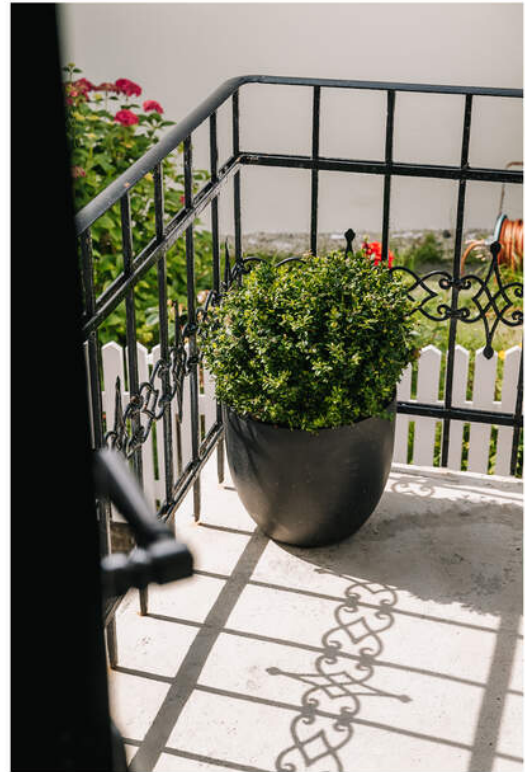
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Nydelig bolighus med 4 seksjoner. Nytt tak i 2019. Ny drenering rundt huset i 2023. Leiligheten går over hele 1. etasje.



Rolig, svært lite trafikkert gate i et trivelig nabolag - her bor og trives både studenter, unge voksne, barnefamilier og eldre.



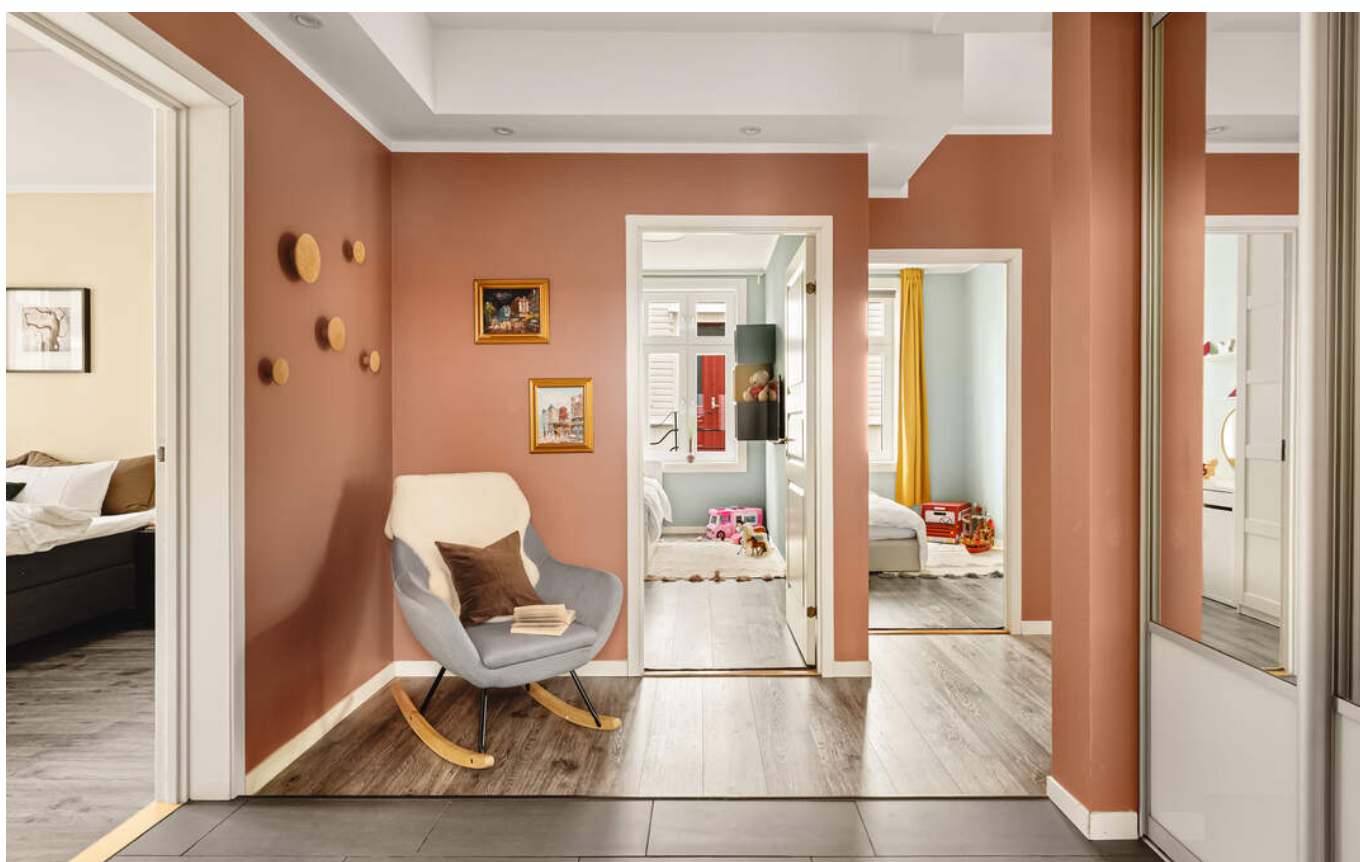
Hyggelig inngangsparti tar deg inn til en felles gang. Her har leiligheten bod under innvendig trapp.



Herlig hall å komme hjem til; romslig, åpen og med downlights i kasse i himling. Varmekabler i gulv.



Skyvedører tar deg inn til en super walk-in-closet, som gir svært god oppbevaring til å organisere yttertøy og sko.



Hall forgrener seg videre til gang og de øvrige rommene i leiligheten. Luftig med god takhøyde i hele leiligheten.





Stue og kjøkken har delvis åpen løsning, men er i separate soner. Totalt areal i oppholdsrommene er 44,3 m². Fantastisk lysinnslipp fra store vinduer.



Stue måler 25,7 m². Flere måter å møblere rommet på, og rom for flere sittegrupper.



Meget god takhøyde (2,86 meter). Tilnærmet alle vinduer i leiligheten er skiftet mellom 2006-2021.



Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning (nytt 2020) som gir veldig behagelig inneklima.



I tillegg er det varmepumpe (ny 2020), og en flott vedovn for de kalde vintrene.



Varmepumpe har også kjølingsfunksjon - ypperlig for varme sommerdager. Nisje i vegg er både praktisk og dekorativt for ved.



Kjøkken er fint plassert i egen sone. Rommet måler 18,6 m² og er veldig luftig.



Tidløs, pen og veldig innholdsrik innredning (IKEA Metod) i profilerte hvite fronter.



Rikelig med skap- og benkeplass. Integrert koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøle-/fryseskap.



Åpent og luftig mot stue, likevel fint skjermet og i sin egen avdeling. Pene fliser over laminert benkeplate.



Herlig med plass til stort spisebord på kjøkken, samt med direkte utgang til altan.





Leiligheten har privat altan, samt at det er flotte felles hageområder. Sør-vestvendt med svært gode solforhold. Tilbaketrukket og skjermet for trafikkstøy.



Altan er ca. 7 m², og ligger solrikt til mot sør-vest. Sol fra morgen til kveld sommerstid.



Hovedsoverom er 10,4 m². Godt med plass til å møblere med dobbeltseng og nattbord.



Soverommet er malt i 2025. Dør går inn til walk-in-closet, og det er rom for øvrig garderobeinnredning på soverommet.



Garderoberom er meget godt utnyttet med skap-/hyllesystem (PAX).



De to øvrige soverommene måler hhv. 8,9 og 7,4 m².



Ypperlige barnerom, kontor/gjesterom eller utleie til studiekamerater.



Det ble satt inn nye vinduer på alle soverom i 2021.



Det er gjennomgående én-stavs laminat på gulv og slette overflater ellers i leiligheten.



Bad er fra. ca. 2009, og er helfliset i tidløs utførelse. Det er varmekabler i gulv.



Innredning består av servant i møblement, overskap med speilfronter og belysning, vegghengt toalett med innebygget cisterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Dusjkabinett ble montert i 2020.





Det er ca. 5 min gange til buss (rute 12) og butikk (Kiwi).



På fremside er det en herlig hage med lettstelt plen. Sameiet har robotklipper som ordner hagestellet her.



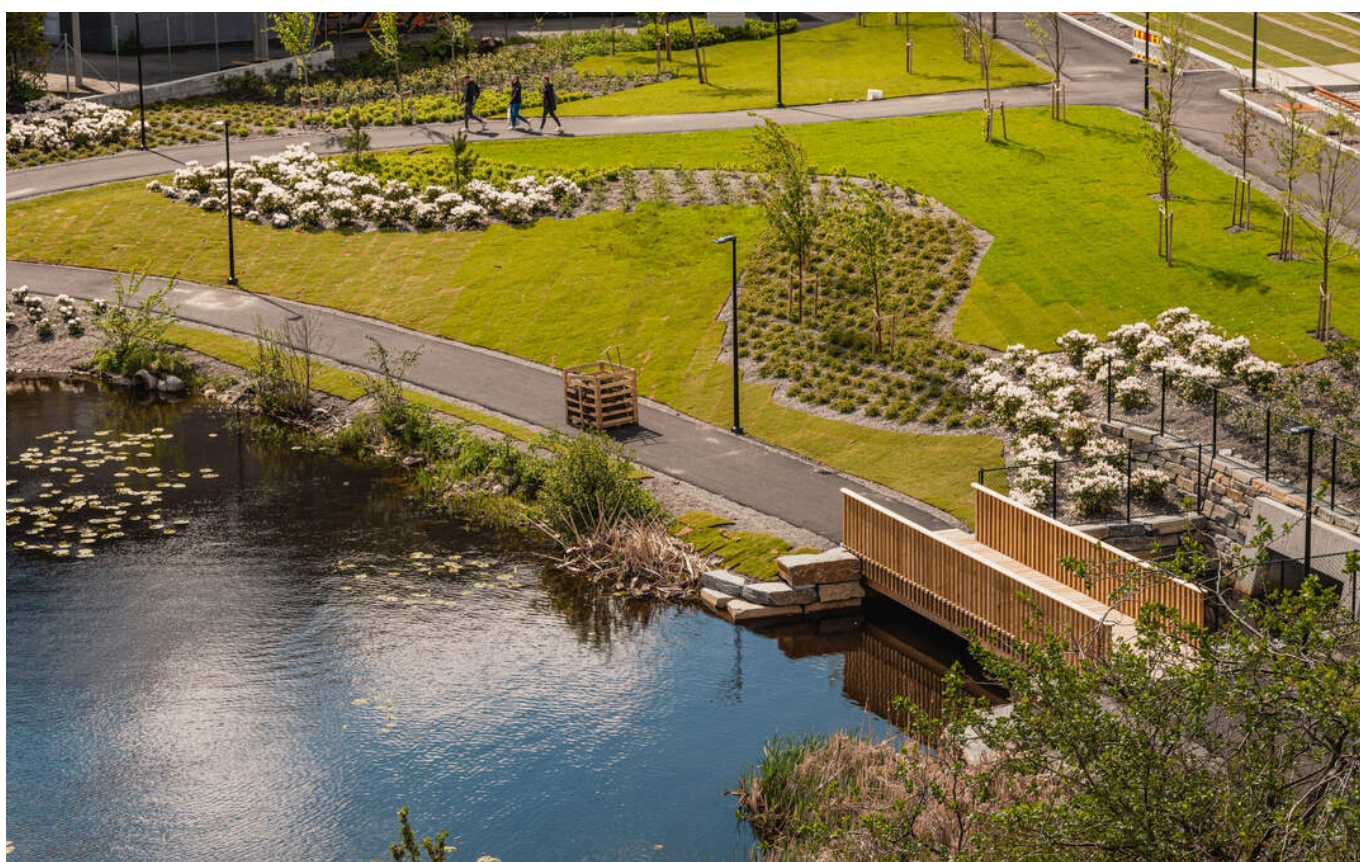
Eiendommen er pent opparbeidet med grus, plen, plattung, bed og beplantninger.



Det er kort gangavstand (mellom 4-12 minutter) til flere barnehager og skoler i alle alderstrinn.



Området er velegnet for barnefamilie med flere lekeplasser, idrettshaller og -baner, samt aktivitetstilbud.



I nærområdet er det vakre grøntområder, parker og fine stier for tur.



Du spaserer til Danmarks plass på ca. 7-9 minutter. Her er det bl.a. bybane, bakeri, café, spisesteder og treningsentre for å nevne noe.



Det er ca. 20 minutter gange (evt. få min med buss, rute 12) til Haukeland.

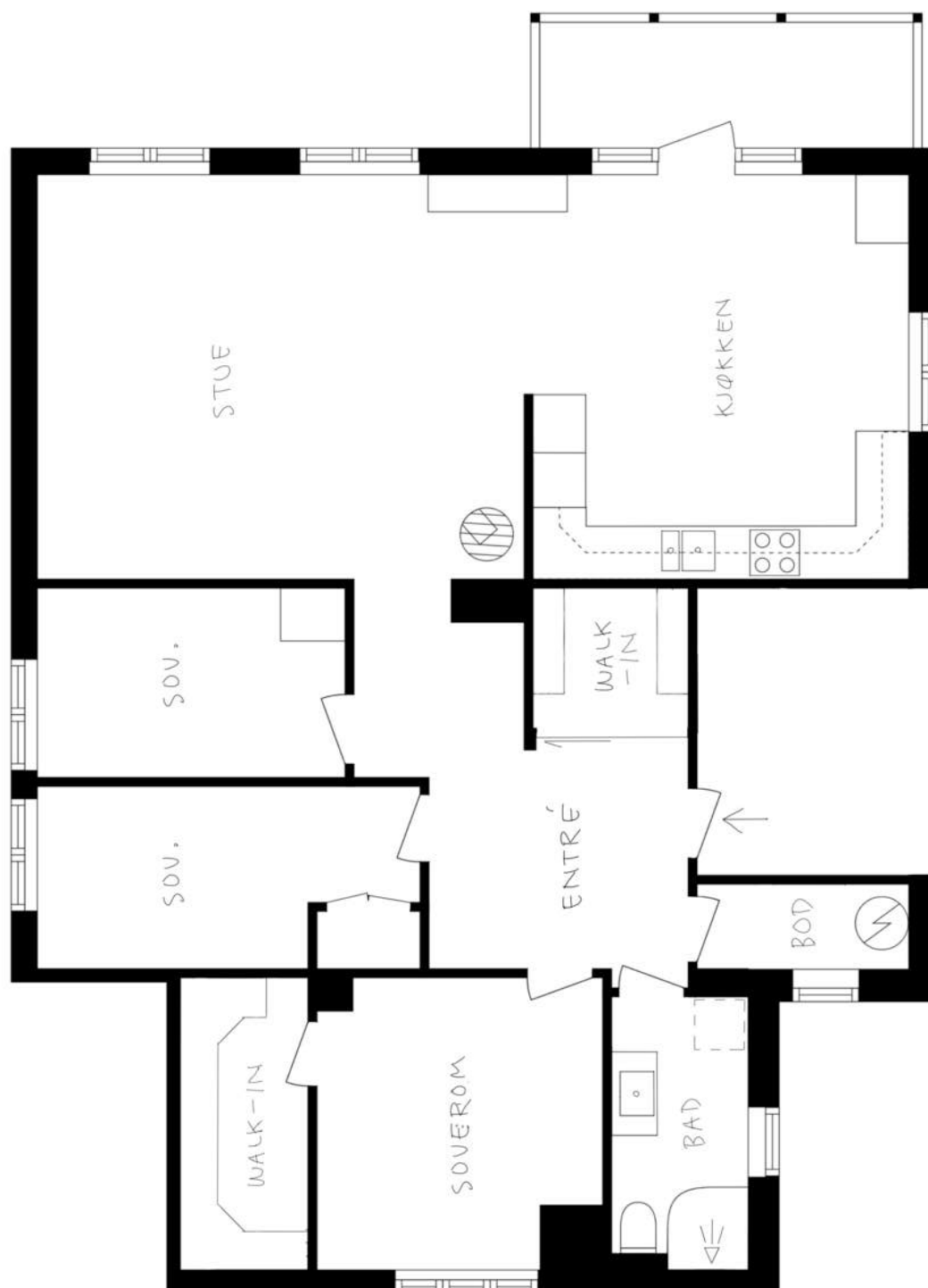


Både BI, UiB, HVL og NHH ligger veldig lett tilgjengelig via buss, bybane eller sykkel.



Nært utrolig variert turterreng, som f.eks. Tveitevannet, Ulriken, Solheim/Løvestakken/Løvestien og Svartediket med flere turstier til de flotte byfjellene.

Plantegning



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



KRONSTADVEIEN 11

Nabolaget Kronstadhøyden - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|---------------|--------|
| Tonningsneset Linje 12 | 5 min | 0.4 km |
| Danmarks plass Linje 1 | 9 min | 0.7 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 7 min | 2.4 km |
| Bergen Flesland | 20 min | |

SKOLER

| | | |
|--|---------------|--------|
| Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser | 4 min | 0.3 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser | 5 min | 0.4 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser | 15 min | 1.2 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser | 11 min | 0.9 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser | 19 min | 1.7 km |
| Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser | 9 min | 0.7 km |
| St. Paul gymnas 270 elever | 12 min | 1.1 km |



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100



OPPLEVD TRYGGHET

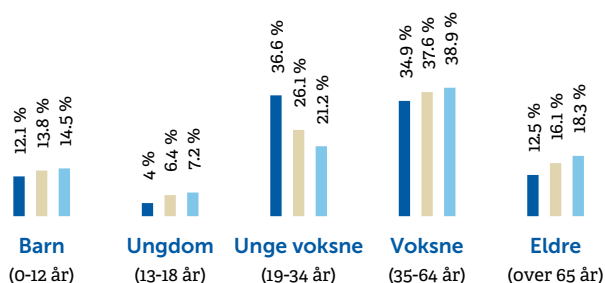
Veldig trygt 79/100



NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Kronstadhøyden | 1 390 | 827 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

BARNEHAGER

| | | |
|---|--------------|--------|
| Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 ...) 70 barn | 4 min | 0.3 km |
| Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-...) 45 barn | 6 min | 0.5 km |
| Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn | 7 min | 0.6 km |

DAGLIGVARE

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Kiwi Jonas Lies Vei | 5 min |
| Rema 1000 Danmarks plass | 7 min |



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 88/100

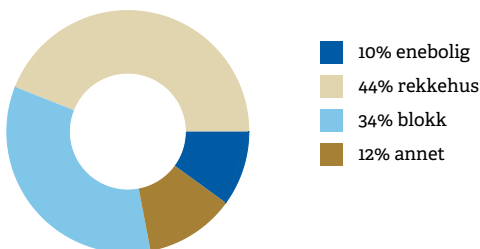
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Hunstad skole** 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Kronstad skole** 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  **NEXT Danmarks plass** 8 min 
-  **SATS Danmarks plass** 9 min 

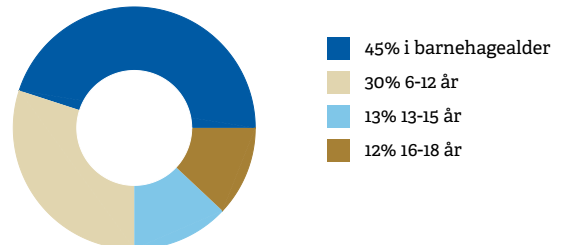
BOLIGMASSE



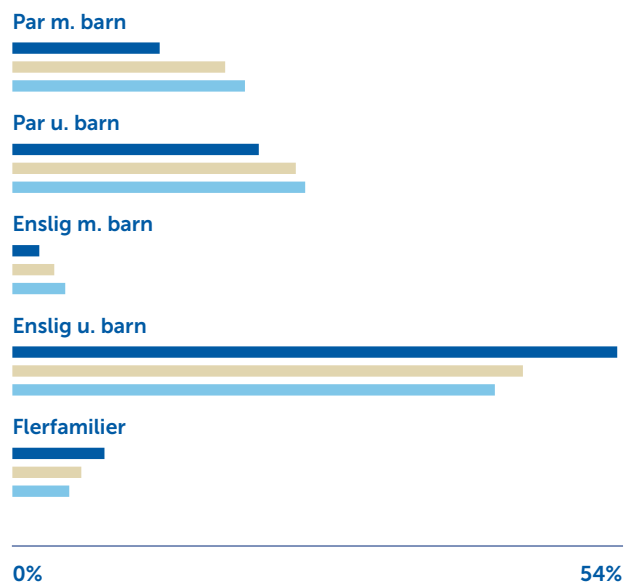
VARER/TJENESTER




-  **Bergen Storsenter** 22 min 
-  **Vitusapotek Danmarks plass** 8 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



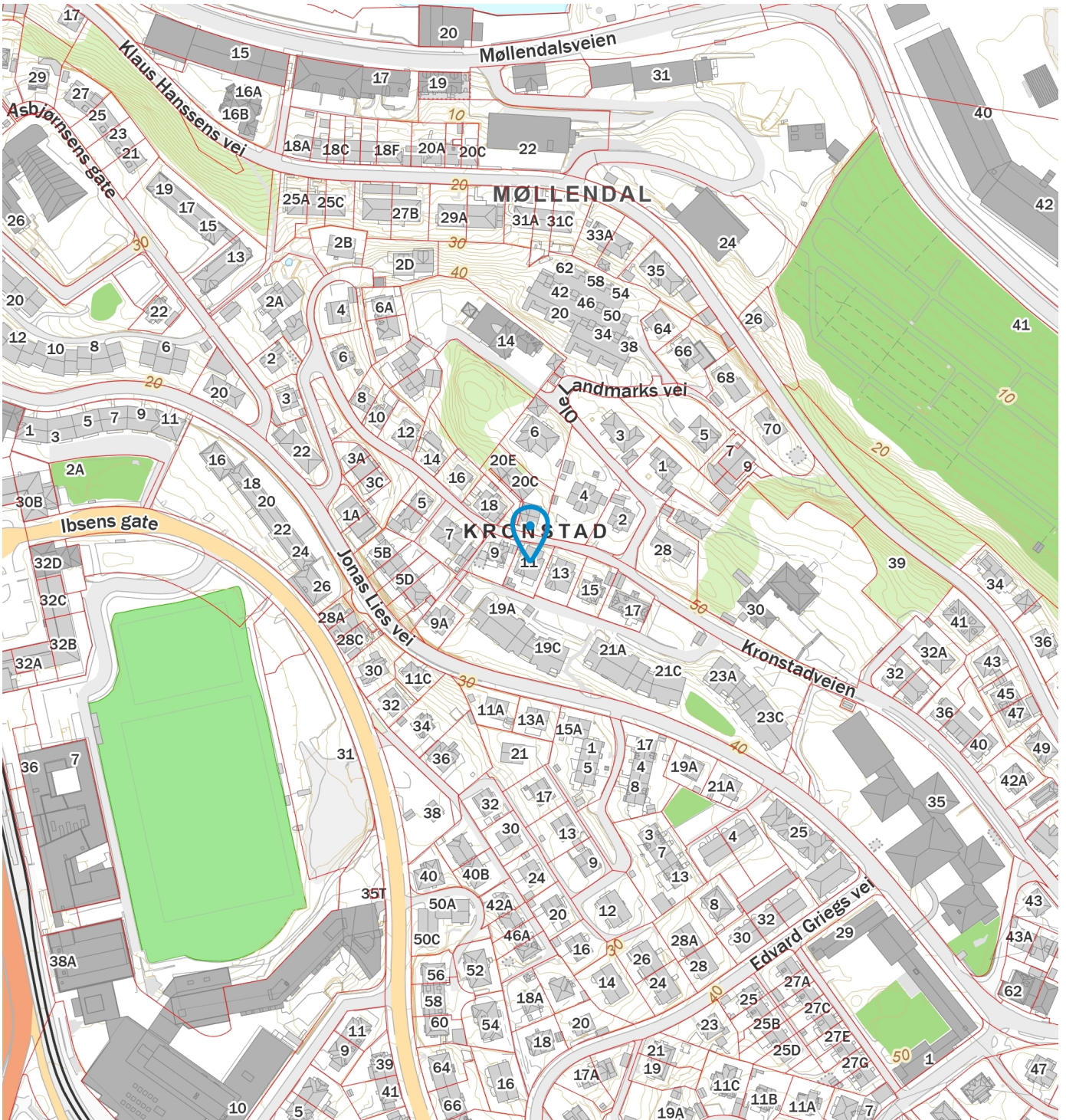
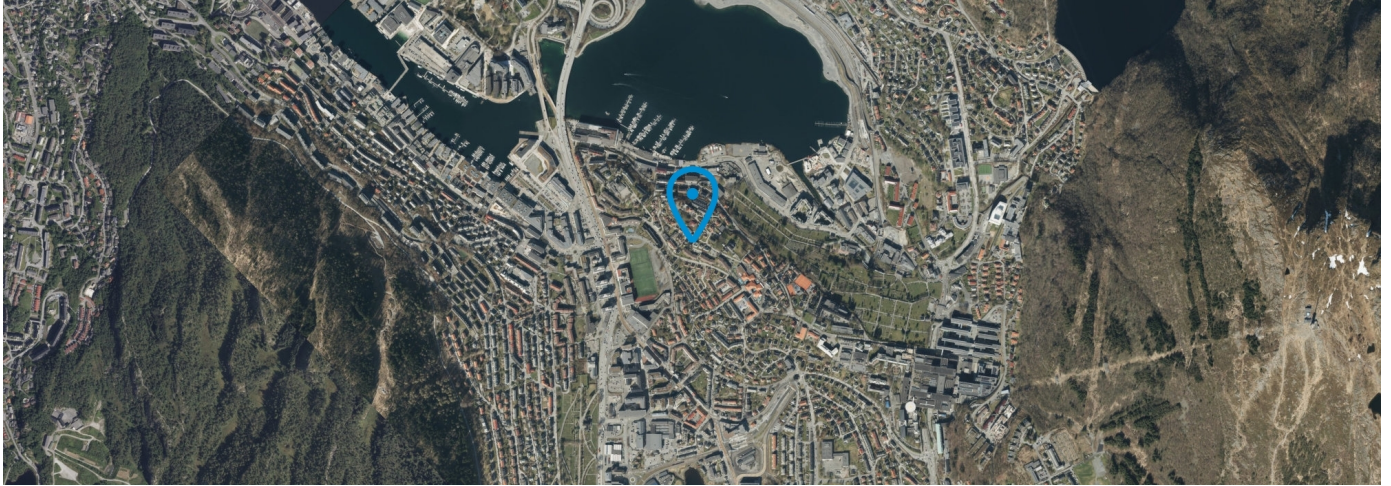
FAMILIESAMMENSETNING



-  Kronstadhøyden
-  Bergen
-  Norge

SIVILSTAND

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lill Susann Ynnesdal Haugen
Haakon Anderssen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kronstadveien 11

5053 Bergen

4601-162/154/0/2

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2702250084 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det forekommer noe renning av vann fra sisternen ned i toalettet. Vi har hatt rørlegger på befaring. Det er mulig å utbedre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Montering av dusjkabinett.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Tidligere eier har opplyst om at husets tak ikke var tett i 2019 (berørte toppleiligheten).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Bergen Air

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Ja

Vinduene på det ene soverommet var punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Morstøl

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer på alle tre soverom ble skiftet.

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Boligen er et trehus fra 1902 så noe skeivhet på gulv må påregnes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det ble observert fukt og noe muggsopp i sokkelleiligheten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Techno Trading Bergen Frode Løkkås

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering ble lagt rundt hele huset. Grunnmuren er utbedret og tettet. Det er lagt knotteplast rundt hele grunnmuren. (Sokkelleilighetens innside er ivaretatt av dens eiere.)

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Enkelte skjeggkre har vært observert i huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex har sanert alle fire boenheter i huset.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: VBA gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny vannledning på eiendommen i forlengelse av dreneringsarbeidet.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert balansert ventilasjon i hele leiligheten, og varmepumpe.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bergen Air

Beskrivelse av arbeidet: Huset hadde opprinnelig to piper. Pipen mot sør ble fjernet ved legging av nytt tak (se tidligere punkt om tak).

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: -Det ble montert en dobbel utvendig stikkontakt på balkongen. -Det ble montert spotter i entreen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: -Det ble montert nye doble stikkontakter på det ene soverommet. -Varmtvannstank ble direkte koblet. -To termostater ble montert tilknyttet varmekabler på bad og i entre.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Fjerning av pipe mot sør i 2019 er ikke godkjent av Bergen kommune.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Bergen kommune godkjente bruksendring av huset til fire boenheter, datert 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Svart på ovenfor.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



-Rapport fra Anticimex.
-Takstrappport fra forrige salg av vår boenhet.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Morstøl

Beskrivelse av arbeidet: På et av soverommene ble tømmervegger lektet ut, kledd med gipsplater og malt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Glass&Karm AS

Beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier ble det montert ny balkongdør og vinduer ut mot balkong.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny plen ble lagt i hagen i forbindelse med dreneringsarbeidet. Det ble gjort på dugnad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hovedsoverom ble malt

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier laget to walk-in closet; et i entreen og et tilknyttet hovedsoverom.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: -Forrige eier monterte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. -Forrige eier installerte peis og meldte det inn til Bergen kommune.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Trappegang ble pusset opp på dugnad av forrige eier og de andre boenhetenes eiere. Ringeklokke med døråpner og lyssensorer ble montert.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det foreligger en plan om å male to av husets fasadevegger i mai 2025. Arbeidet gjøres på dugnad fra alle fire boenheter.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

-Taket som ble lagt i 2019 ble ikke lagt med skifer - som var husets originale tak. Dette ble gjort før nåværende eiere bodde her.

-Toalettet har en virksom nedspylingsfunksjon og den andre knappen er til pynt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Eierseksjonsleilighet

 Kronstadveien 11, 5053 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 162, bnr. 154, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 12.04.2025

Oppdragsnr.: 12127-1826

Referansenummer: AZ7228

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T-E Lund'.

Tom-Erik Lund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1902, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak - takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av teglstein. I følge eier ble taktekkingen skiftet i 2019.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - isolert bindingsverk med utvendig vindsperre og liggende trekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I følge eier ble utvendig vannledning skiftet ifbm. dreneringsarbeidene rundt boligen. Det er ikke opplyst hvor mye av ledningen som ble skiftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, og er vanligvis fundamentert på drenerende eller masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

I følge eier er det foretatt drenering rundt boligen i 2023 etter at det ble oppdatert muggsopp i leilighet i underetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjonsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

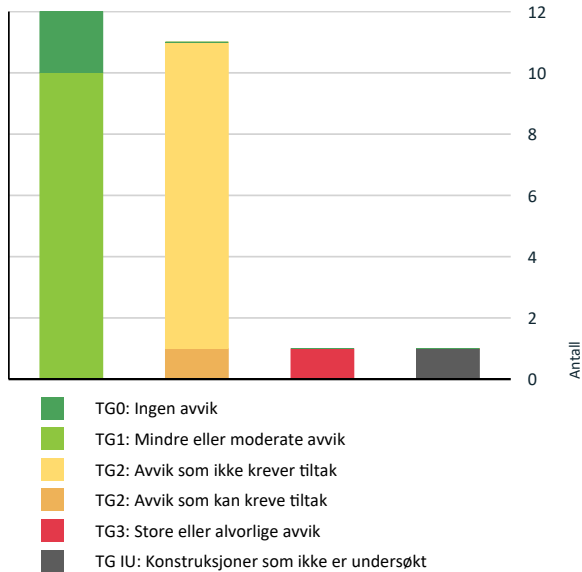
Godkjente seksjoneringstegninger er ikke mottatt, og seksjonsbegrensningen er ikke kontrollert.

I følge eiers egenerklæring ble en pipe fjernet i 2019 uten godkjenning fra kommunen. Fjerning av pipe er søknadspliktig arbeid.

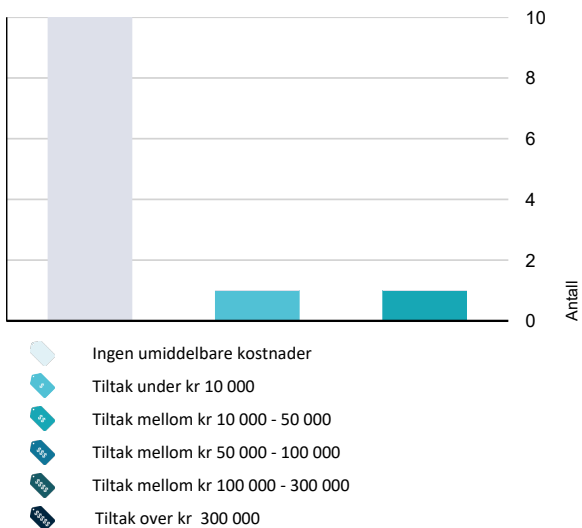
Taktekking er endret fra skifer til teglstein. Det er ikke undersøkt om dette er søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Eierseksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,4 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

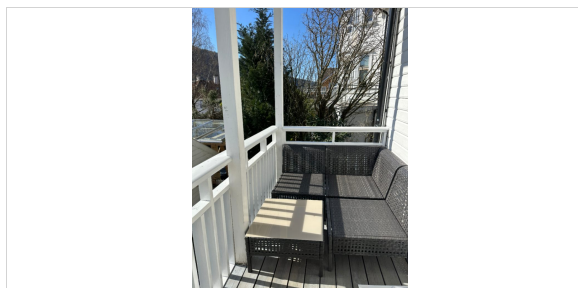
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,4 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJONSLEILIGHET



Byggeår

1902

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere.

Standard

Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|--------------|---|
| 2015 | Bruksendring | I følge eier ble boligen bruksendret til 4 boenheter. |
|------|--------------|---|

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm fra 1985, 2006 og 2016, og isolerglass i pvc karm fra 2010 og 2021.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu fra 1985 er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Leiligheten har en formpresset ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 1 Dører - 2

Leiligheten har en altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang fra kjøkken til en 6,5 kvm altan.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Veggene er belagt med malt gips.

Takene er belagt med malt gips.

I følge eier ble ett soverom malt i 2025.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

TG 2 Radon

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har en pipe av teglstein.

Boligen har en vedovn i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvite profilerte lettører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på dørblad til badetrom, samt malingsflass. Dette er typisk en konsekvens av for liten luftespalte mellom dørblad og terskel. Dette kan føre til kondensering på dørbladet, som igjen fører til svelling.

På en dør er det tegnet med tusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1U Andre innvendige forhold

I følge eier er det observert skjevgkre i boligen, og dette ble sanert av firma i 2025. Se eiers egenerklæring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

Generell

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, og alle flisene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er våtsonen til dusjen. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

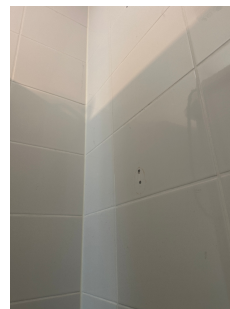
Det er hull i flis etter installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hull må fuges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, og alle flisene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er vannansamling ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har veggheingt toalett, vask med under- og overskap, høyskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vannskap på vegg.

I følge eier ble dusjkabinettet montert av Bravida i 2020.

Det er lys over speil og i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av trykk knappene på toalettet er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

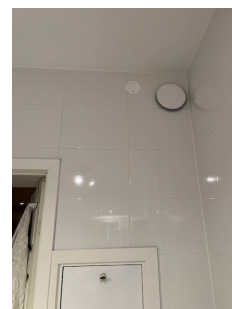
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg og i tak via balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom, i sjakt.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 18,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum, oppvaskmaskin, micro, steikeovn og platetopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 18,6 KVM)

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingskap er plassert i badetrom.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.
Forventet teknisk levetid: 25-75 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TE 1 Ventilasjon

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i bod, og i følge eier ble arbeidet utført av Bravida.

På kjøkken og badetrom er det avtrekk ut, samt avtrekk på bad via balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TE 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten har en varmepumpe i stuen, montert av Bravida.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har en ca. 200 liters Høiax varmtvannstank plassert i bod.

Tanken er tilkoblet direkte tilkoblet strømmettet som er korrekt tilkobling.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noen rustmerker på topp av tank, men dette er nå tørt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.

Dørtelefonen er ikke funksjonstestet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Leiligheten har et sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Overbelastningsvern på 32A, 1 kurse på 20A, 2 kurser på 16A, 3 kurser på 15A og 4 kurser på 10A.

I følge eier ble det utført diverse el. arbeider i 2020.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
I følge eier ble det montert spotter i entre og stikkontakt på altan i 2020.

Tilstandsrapport

Det er mottatt samsvarserklæring fra elektriker, etter utbedring av avvik fra BKK rapport.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

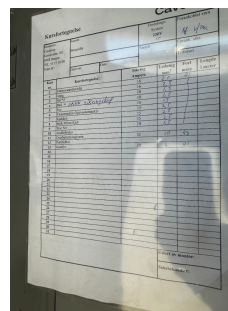
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler på installasjon av anlegget, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600.

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 bygningsakkyndig 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Kronstadveien 11, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 154
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

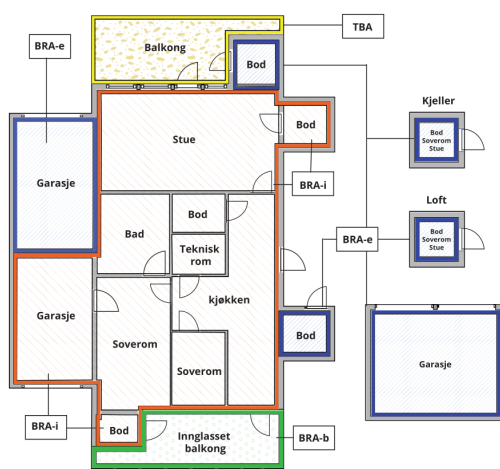
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjonsleilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 103 | | | 103 | 7 |
| SUM | 103 | | | | 7 |
| SUM BRA | 103 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|--|----------------------------|
| 1. Etasje | Soverom 1 (måler 10,4 kvm), Soverom 2 (måler 8,9 kvm), Soverom 3 (måler 7,4 kvm), Bod 1 (måler 4,9 kvm), Bod 2 (måler 2,2 kvm), Hall (måler 14,3 kvm), Stue (måler 25,7 kvm), Kjøkken (måler 18,6 kvm), Bad (måler 4,4 kvm) | Bod 3 i felles gang (ikke målbart areal) | |

Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Takhøyde i stue måler 2,86 meter.

Leiligheten har utgang fra kjøkken til altan. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

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

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Godkjente seksjoneringstegninger er ikke mottatt, og seksjonsbegrensningen er ikke kontrollert.

I følge eiers egenerklæring ble en pipe fjernet i 2019 uten godkjenning fra kommunen. Fjerning av pipe er søknadspliktig arbeid.

Taktekking er endret fra skifer til teglstein. Det er ikke undersøkt om dette er søknadspliktig tiltak.

Vedlegg: Takstrapport

Kronstadveien 11, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 154
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge eier er varmepumpe og balansert ventilasjon montert i 2020, samt noe el. arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Eierseksjonsleilighet | 95 | 8 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 07.4.2025 | Tom-Erik Lund | Takstingeniør |
| | Haakon Anderssen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 162 | 154 | | 2 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Kronstadveien 11

Hjemmelshaver

Anderssen Haakon, Haugen Lill Susann Ynnesdal

Eierandel

116 / 493

Vedlegg: Takstrapport

Kronstadveien 11, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 154
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Kronstad i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, Haukeland sykehus og Danmarks plass med flere butikker, restaurant er og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 16 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 4 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i luftkvalitet rød sone.

Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD (tidligere o7).

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Sameiets tomt måler 424.8 kvm og er opparbeidet med plen, hekk og oppgruset gangveg.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på seksjonen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:

- bestemmelse om gjerde

- bestemmelse om kloakkledning

- pantedokument

Grunndata:

- seksjonering

- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 5 200 000 | 2020 |

Vedlegg: Takstrapport

Kronstadveien 11, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 154
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 04.04.2025 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 04.04.2025 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 04.04.2025 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 07.04.2025 | Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 07.04.2025 | Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 07.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 07.04.2025 | Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 07.04.2025 | Kart er hentet fra www.bergenskart.no | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.04.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbruker myndighetene 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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 angrenerett 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.

Oppdragsnr: 2702250084 / Henriette Meyer Orrem, tlf. 911 88 793
Kronstadveien 11, 5053 Bergen
Gnr. 162, bnr. 154, snr. 2 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2702250084
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2025

Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler MNEF

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no