



Velkommen til

Hetlebakkvegen 105
5131 Nyborg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hetlebakkvegen 105
5131 Nyborg

Enebolig med idyllisk beliggenhet med stor dobbelgarasje og naust | Romslig hage og stor terrasse med gode solforhold

Boligen ligger meget pent til i landlige og idylliske omgivelser, noe som gir en unik kombinasjon av ro og nærhet til sentrale fasiliteter. Eiendommen ligger like ved Hetlebakkstemma, et vakkert og fredelig område med naturen som nærmeste nabo, hvor en også har naust til. Beliggenheten byr på en flott utsikt over vannet, fjellene og det omkringliggende landskapet, noe som skaper en sjelden ro og en naturopplevelse utenom det vanlige. Her får man en hyggelig enebolig med en rekke gode egenskaper som stor dobbelgarasje, naust ved vannet, solrik og romslig terrasse, samt en flott hage.

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 390 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	110 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 500 840
<u>BRA/BRA-I</u>		165/94 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>	ca. 1 444.80 m ²	
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1988

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!

Thomas Bull Wingaard

Eiendomsmegler

970 09 902

thomas.wingaard@em1sr.no



Adrian Nordbustad Tombre

Medhjelper

400 38 892

adrian.tombre@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000
Omkostninger*	kr	110 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 109 750,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 110 840,-

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 228 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 201, bnr. 8 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 94 m2

BRA total: 94 m2

1. etasje

BRA-i: 68 m2. Entré, teknisk rom, bad, stue/kjøkken og soverom.

TBA: 84 m2. Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 26 m2. Gang, tre soverom.

Naust:

BRA-e: 25 m2

BRA total: 25 m2

1. etasje

BRA-e: 7 m2. Naustrom

2. etasje

BRA-e: 18 m2. Naustrom

Garasje:

BRA-e: 46 m2

BRA total: 46 m2

1. etasje

BRA-e: 46 m2. Garasjerom

Ikke målbare arealer

Areal i rommet under terrasse er ikke medtatt pga takhøyde. Arealet utgjør 10,62 m².

Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

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

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkeringsplass/biloppstilling i dobbel garasje og på tomt.

Tomt

Tomteareal er 1 444.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøtningsmurer, gangerveier i grus, beplantning, tre-terrasser og plen.

Byggeår

Fritidsbolig oppført ca. 1970 i følge kommunen og enebolig oppført ca. 1988 i følge kommunen.

Innhold

Bygget har tidligere vært en fritidsbolig og er nå i bruk som en enebolig. Boligen inneholder følgende:

1.etasje: Entré, teknisk rom, bad, stue/kjøkken og soverom.

Loft: Gang og tre soverom.

Garasje er bygget i senere tid og ble oppført i 2004. Det medfølger også et naust ved vannet, med ukjent alder.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av garasje, men det foreligger ikke vedtak om igangsettelse eller søknad om ferdigattest.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Selger har sendt søknad om bruksendring/ legalisering av innredning den 11.09.2025 og venter på utfallet av søknaden som gjelder godkjenning av loftet og dets to soverom.

Eiendommen selges slik den fremstår og kjøper overtar ansvar og risiko i forbindelse med utfallet av søknaden/ svaret fra Bergen kommune inkludert utbedringer med tilhørende kostnader for å loftsetasjen godkjent. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Velkommen til Hetlebakkvegen 105!

Eneboligen ligger i naturskjønne omgivelser med romslig og flott opparbeidet tomt. Her har en både enebolig, naust og dobbelgarasje, samt frodig hage.

Man blir ønsket velkommen inn i en flott entre med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Like ved entreen ligger baderommet som er flislagt med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med hjørnedusj, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant, samt speil med belysning. Det er rør-i-rør system i boligen. Like over gangen ligger teknisk rom med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Videre kommer en til boligens åpne stue-/kjøkkenløsning på hele 39,36 m². Rommet har naturlige møbleringssoner med plass til både sofa- og spisegruppe, samt annet ønskelig møblement. Det er plassert vedovn i stuen, samt det er montert varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen på 84 m². Her har en flere sitteplasser både under overbygget og ellers på terrassen. Fra terrassen har en flott utsikt utover Hetlebakkstemma og svært gode solforhold.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Boligens hovedsoverom ligger i hovedplanet og er på 10,54 m². Her har en god plass til en stor dobbeltseng og tilhørende nattbord, det er også et stort garderobeskap. Soverommene i andre etasje passer ypperlig som barne-/gjesterom. Rommene har plass til ønsket soverommemøblement.

Med boligen hører det til en dobbel garasje av typen "Grimstad garasje" Oppført i grunnmur av betong og videre er yttervegger av elementer i tre med utvendig liggende bordkledning. Taket er av typen saltak oppført med A-takstoler og har oppbygget et ark. Utvendig er taket tekket med betongstein. Innvendig er det gruset gulv og innredet loft. Det er to leddede garasjeporter og malt tredør inn til garasjen.

Det er også et naust oppført med grunnmur i betong og natursteinsmur videre er bygget oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak og er utvendig tekket med betongstein. Herfra er det kort vei ut til vatnet. Naustet står delvis utenfor eiendomsgrenser på kommunens eiendom (se basiskart vedlagt i salgsoppgaven). Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av

overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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.

TG:3 (store eller alvorlige avvik) er satt på følgende:

-Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

TG:2 (avvik som kan kreve tiltak) er satt på følgende:

-Utvendig - Taktekking
-Utvendig - Snøfangere
-Utvendig - Veggkonstruksjon
-Utvendig - Vinduer
-Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig - Pipe og ildsted
-Innvendig - Radon
-Innvendig - Kryp kjeller
-Tekniske installasjoner - Vannledninger
-Tekniske installasjoner - Avløpsrør
-Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
-Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold - Terrengforhold
-Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
-Bad (4,08 m²) - Overflater Gulv

Naust og garasje er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet

Hetlebakkvegen 105 er meget pent beliggende i landlige og idylliske omgivelser, noe som gir en unik kombinasjon av ro og nærhet til sentrale fasiliteter. Eiendommen ligger like ved Hetlebakkstemma, et vakkert og fredelig område med naturen som nærmeste nabo. Beliggenheten byr på en flott utsikt over vannet, fjellene og det omkringliggende landskapet, noe som skaper en sjelden ro og en naturopplevelse utenom det vanlige.

Boligen ligger høyt og fint til, i et område som hovedsakelig er bebygd med eneboliger. Dette gir et godt bomiljø med både trygghet og stillhet. Her kan man trekke seg tilbake fra byens mas og finne et pusterom i hverdagen, samtidig som alt man trenger av butikker, skoler og andre nødvendige fasiliteter er lett tilgjengelig. Med kun en kort kjøretur til Åsane finner man et bredt utvalg av butikker, restauranter, skoler, barnehager og andre tjenester som dekker alle behov i hverdagen. Det er også gode kollektivmuligheter i området.

Denne beliggenheten er perfekt for de som drømmer om å bo i naturskjønne omgivelser uten å gi avkall på byens bekvemmeligheter. For friluftinteresserte finnes det også mange flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, med både vann, skog og fjell som lett tilgjengelige utfartssteder. Den korte avstanden til Hetlebakkstemma gjør området ideelt for rolige spaserturer, padling eller andre aktiviteter knyttet til vann og natur.

Hetlebakkvegen 105 representerer en mulighet til å bo i et meget attraktivt område – med vakker utsikt, god plass og nærhet til alt man trenger. Her kan man leve det gode livet med naturen som sin nærmeste nabo, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehager:

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 10 min med bil

Kidsa Breistein (0-5 år) 12 min med bil

Kidsa Midtbygda (1-5 år) 12 min med bil

Skoler:

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 10 min med bil

Haukås skole (1-7 kl.) 12 min med bil

Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 13 min med bil

Breimyra skole (8-10 kl.) 14 min med bil

Åsane videregående skole 12 min med bil

Tertnes videregående skole 13 min med bil

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Hetlebakken snuplass 5 min til fots

Arna stasjon 13 min med bill

Byggemåte

Enebolig:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av A-takstoler. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner av stål. Bly rundt pipe. Det er ikke montert snøfanger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Naust:

Naust oppført med grunnmur i betong og natursteinsmur videre er bygget oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak og er utvendig tekket med betongstein.

Garasje:

Dobbel garasje av typen "Grimstad garasje" Oppført i grunnmur av betong og videre er yttervegger av elementer i tre med utvendig liggende bordkledning. Taket er av typen saltak oppført med A-takstoler og har oppbygget et ark. Utvendig er taket tekket med betongstein. Innvendig er det gruset gulv og uinnredet loft. Det er to leddede garasjeporter og malt tredør inn til garasjen.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ukjent når bygget ble oppført.

Det foreligger rammetillatelse til oppføring av frittliggende garasje, datert 13.12.2004.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset

grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Det er installert varmepumpe, vedovn i stue og det er varmekabler på bad.

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 uregulert område.

Eiendommen er avsatt til LNF-område iht. kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2018" med planid. 65270000. Hensynssone iht. planen: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Det er startet arbeid med ny kommuneplan, planid. 71740000.

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNFR-område iht. kommuneplan. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc. For mer informasjon om kommuneplanen og dens bestemmelser kontakt megler eller se kommunens nettsider. Interessenter oppfordres spesielt til å gjøre egne tilleggsundersøkelser avhengig av egne planer med eiendommen og ev. selv kontakte kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Avløp: Eiendommen har eget biologisk kjemisk renseanlegg - Biovac. Årlig serviceavgift på BIOVAC kloakk-anlegget på kr 7413,-

Adkomst fra privat veg som vedlikeholdes solidarisk av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 888 127 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 552 509 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre utgifter

Årlig serviceavgift på BIOVAC kloakk-anlegget på kr 7413,-

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.

Eier

Jørgen Waage

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/201/8:

04.10.1941 - Dokumentnr: 502073 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

14.06.1941 - Dokumentnr: 501205 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:201 Bnr:1

06.01.1983 - Dokumentnr: 990085 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:

GNR 201 BNR 13 UTSKILT FRA BNR. 1

01.01.2020 - Dokumentnr: 883409 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:201 Bnr:8

04.10.1941 - Dokumentnr: 502573 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:201 Bnr:1

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

Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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.

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.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,90% (Minimumsprovisjon kr 49 900,-)

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 18 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Visningshonorar per visning, kr 2 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 600,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Raymond Skaar den 02.07.2025.

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 avtalte 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 hjemmelsoverføring 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

Thomas Bull Wingaard
Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 902
E-post: thomas.wingaard@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









































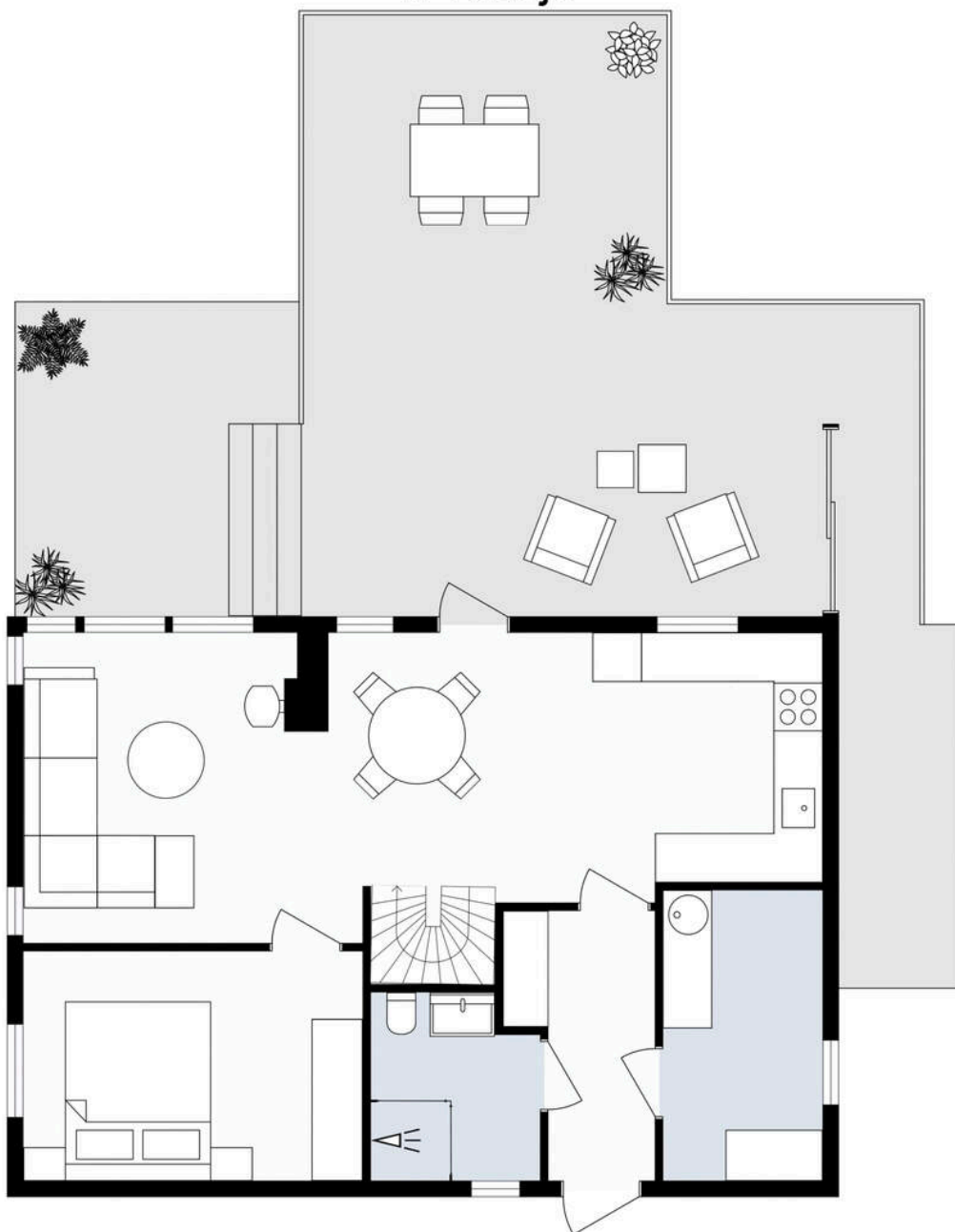








Hetlebakkvegen 105 1. Etasje

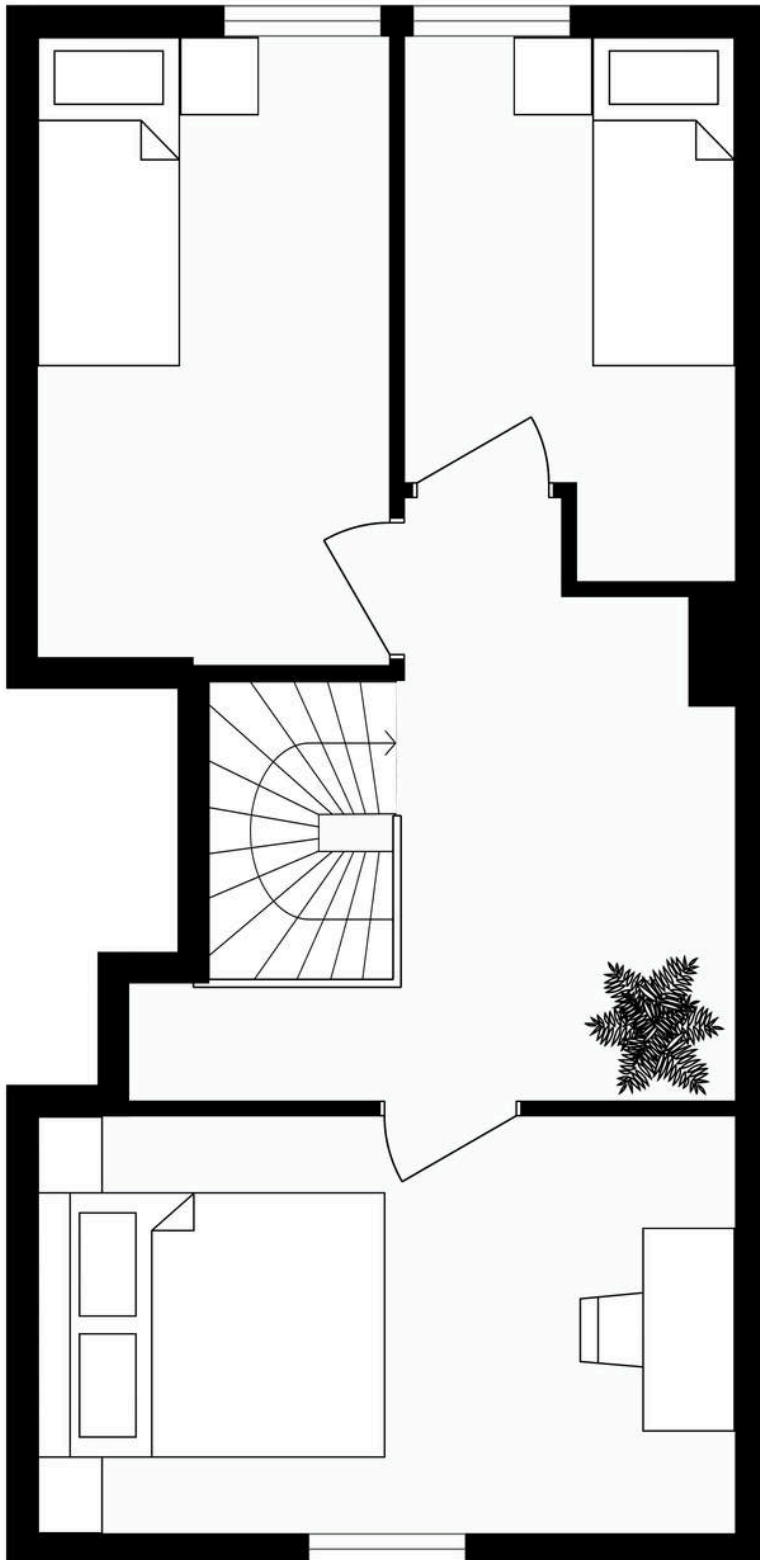


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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.

Hellebakkvegen 105

2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

lo
IMOTIV.NO

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.

HETLEBAKKVEGEN 105

Nabolaget Eikås/Hetlebakken - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Hetlebakken sнопlass Linje 38	5 min	0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	13 min	9.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min	18.6 km
Bergen Flesland	35 min	

SKOLER

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	8 min	4.8 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	10 min	5.1 km
Haukås skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	12 min	7.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	13 min	8.4 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	14 min	8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min	6.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	13 min	8.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



KVALITET PÅ SKOLENE

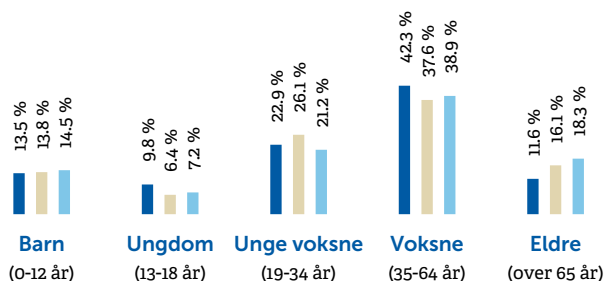
Veldig bra 75/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område

Eikås/Hetlebakken
Bergen
Norge

Personer

758
265 933
5 425 412

Husholdninger

309
136 695
2 654 586

BARNEHAGER



Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min	5.4 km
Kidsa Breistein (0-5 år) 115 barn	12 min	7.2 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	12 min	6.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	8 min	5 km
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	10 min	5.6 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100



GATEPARKERING

Lett 83/100



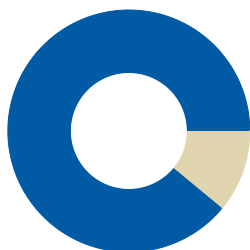
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Haugland skole
Aktivitetshall | 8 min 
3.9 km |
|  Arna stadion
Ballspill, fotball, friidrett | 8 min 
4.2 km |
|  S-Camp Åsane | 11 min  |
|  SATS Horisont | 11 min  |

BOLIGMASSE



89% enebolig
11% annet

» «Rolig strøk, greie naboer»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Gullgruven | 11 min  |
|  Vitusapotek Gullgruven | 11 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



23% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
28% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

Eikås/Hetlebakken
Bergen
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

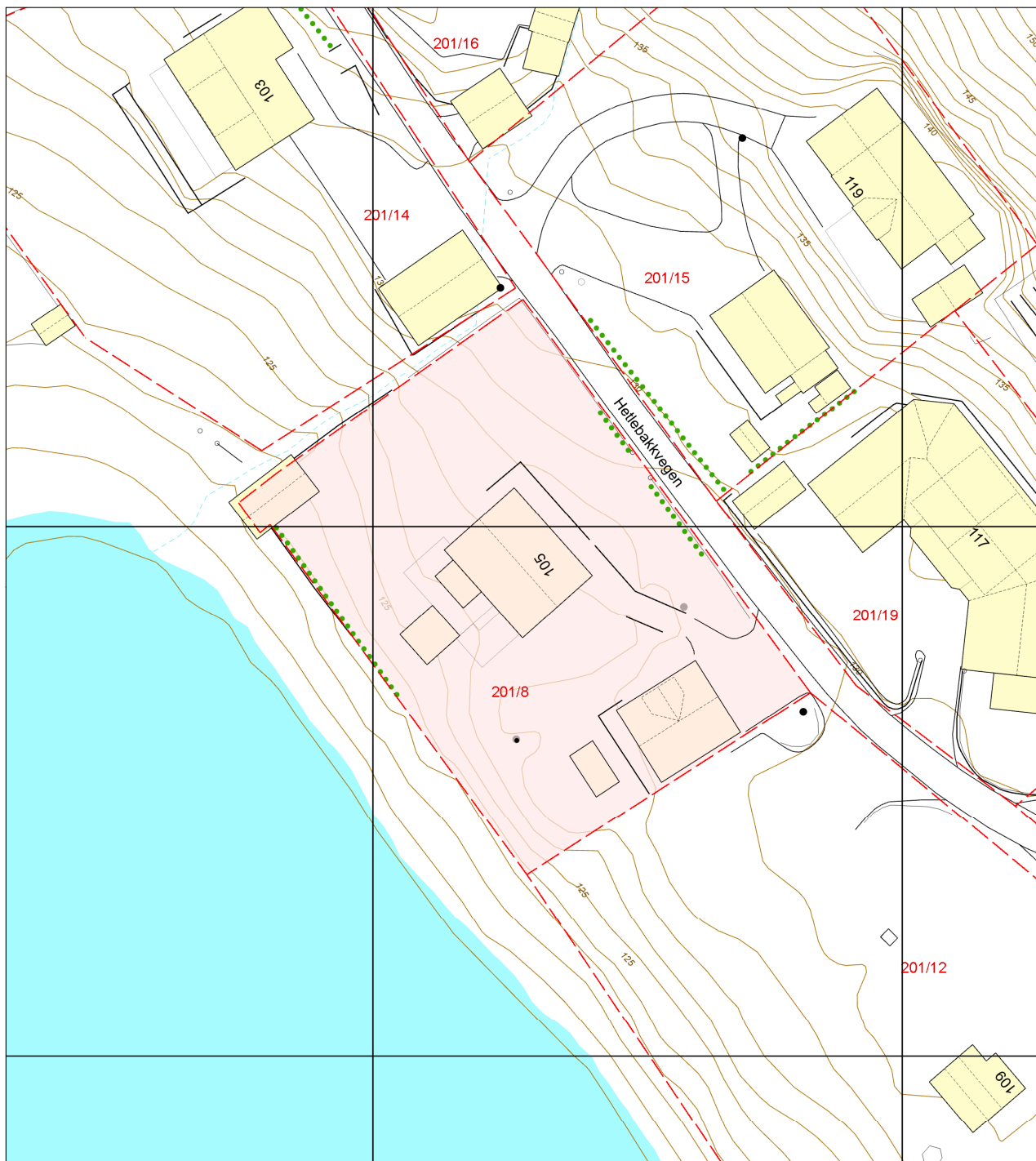


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 201/8/0/0
Adresse: Hetlebakkvegen 105, 5131 NYBORG



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



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

Advokat Karsten Krüger Engedal

Boligen

Hetlebakkvegen 105

5131 Nyborg

4601-201/8/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tillegskommentar

Eiendommen selges av dødsbo under offentlig skifte. I arvingers regi og egeninnsats er det gjennomført en del oppussing før salget. Boet/selger har ikke nærmere innsikt i det arbeidet som er utført. Boet/selger har ikke nærmere kunnskap om eiendomsgrenser, mulige mangler ved eiendommen mv. Arvingene har sendt inn en søknad om bruksendring/godkjenning av soverom i 2. etg. Søknaden er ikke ferdig behandlet av Bergen kommune. Resultatet av søknaden blir kjøpers risiko.



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

 Enebolig

 Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG

 BERGEN kommune

 gnr. 201, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 20423-1288

Referansenummer: VA4569

Autorisert foretak: RAJO takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Skaar



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.



Rapportansvarlig

Raymond Skaar

Raymond Skaar

raymond@rajotakst.no

932 01 636



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er en enebolig. Garasje er bygget i senere tid og ble oppført i 2004. Det medfølger også et naust ved vannet, med ukjent alder. Boligen har en flott beliggenhet med gode uteområder, gode solforhold og en flott utsikt. Det er gjort jevnlig tiltak for å vedlikeholde boligen den siste tiden og badet samt rør i rør ble oppgradert rundt 2017 ifb med en vannlekkasje i boligen. Boligen har forstøtningsmurer og terrasser som er bygget opp igjennom årene og hagen er flott tilrettelagt og opparbeidet i flere soner. Det gjenstår noe utvendige arbeider.

Boligen inneholder to etasjer med følgende rom inndeling:
Loft: Gang og tre soverom
Etasje: Entre, teknisk rom, bad, stue/kjøkken og et soverom.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Det anbefalles å lese hele rapporten.

Enebolig

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner og taknedløp av stål. Bly rundt pipe. Besikttet fra bakkenivå.

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfanger.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon av A-takstoler.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Slett malt entredør og balkongdør i malt tre med utgang til terrasse.

Utvendige terrasser:

Terrasse bygget i tre og betong. Det er rekkverk av malt trevirke.
Terrassedekke i tre med leveg i tre mot nabo.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og vedovn.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller oppført med lettklinker med kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av glass på loftet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen hvit malte fyllingsdører med malte trekarmer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (4,08 m2)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskemaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannrør i rør i rør system, besikttet i rørskap plassert på bad med avrenning til rom med sluk.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.

Oppvarming:

Det er installert varmepumpe, vedovn i stue og det er varmekabler på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:

Varmtvannstanken er fra 2001 og er på ca. 120 liter. Tanken er plassert på teknisk rom og det er montert vannstoppventil.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert i entre.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarsler og pulver apparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn:

Beskrivelse av eiendommen

Det er opplyst fra eier at byggegrunn er av fjell.

Fuktsikring og drenering:

Boligen ligger over terreng med krypkjeller delvis under terreng. Det er opplyst at drenering utvendig ble utbedret for ca. 10 år siden.

Grunnmur:

Bygningen har grunnmur i lettklinker, fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøtningsmurer, gangerveier i grus, beplantning, treterrasser og plen.

Utvendig VVS: Privat vann og avløp via private stikkledninger. Boligen har eget biologisk kjemisk renseanlegg - Biovac og egen grunnborret brønn. Vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder. Det er ny pumpe i bore hullet montert i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

-Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

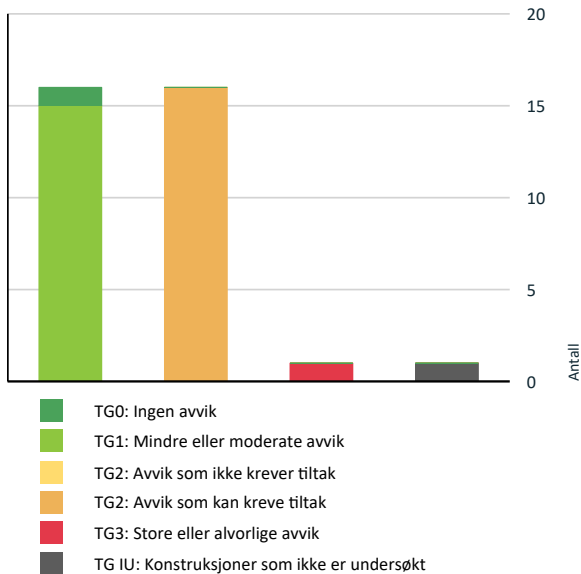
Garasje

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

Tegninger datert 03.11.04 er fremvist og stemmer med dagens bruk.

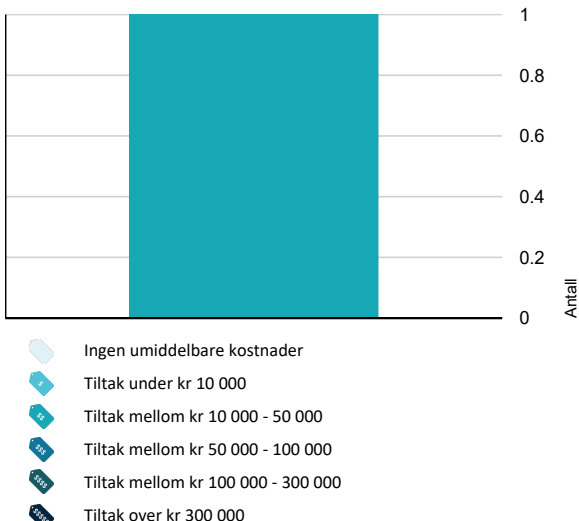
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespur, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
- Grad av utnyttning for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
- Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
- Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
- Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
- Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (4,08 m2) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Kommentar

Byggeår er ukjent

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfø beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:

Takrenner og taknedløp av stål. Bly rundt pipe. Besikket fra bakkenivå.

TG 2 Snøfangere

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfanger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.

- Boligen ligger i et snøfattig området og TG er satt med bakgrunn i NS 3600.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Manglende musesperre gir tilgang for skadedyr til å komme inn via luftspalte mellom bordkledning/vindtetting og videre inn i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

-Liten lufting gir økt risiko for fuktansamling og sen uttørking av veggen.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av A-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke undersøkt på kaldtloftet pga manglende tilkomst og dette anbefalles å gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens av manglende undersøkelser er at det kan være feil/avvik som ikke er oppdaget.

TG 2 Vinduer

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i vinduer har sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduskarmen er nylig malt og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 1 Dører

Dører:
Slett malt entredør og balkongdør i malt tre med utgang til terrasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre og betong. Det er rekkverk av malt trevirke. Terrassedekke i tre med levegg i tre mot nabo. Sluk/drenering og fall på terrasse over teknisk rom er ikke tilgjengelig og ikke kontrollert under befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er etter befaring opplyst at det er satt opp alternativt rekkverk ved teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

Høydeforskjell er målt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Største høydeforskjell er målt i område mellom pipe og dør inn til soverom

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad:

- Kostnaden er satt med bakgrunn i ytterligere undersøkelser som målinger og registrert av skjevheter over tid samt undersøkelser av tegninger og prosjekteringsunderlag.

Kostnadsestimatet gjelder bare for undersøkelser og tar ikke hensyn til kostnader utover dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er påvist noe puss som er løsnet utvendig på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det anbefalles lokal utbedring av puss som er løs på pipe utvendig.



! TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller oppført med lettklinker med kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

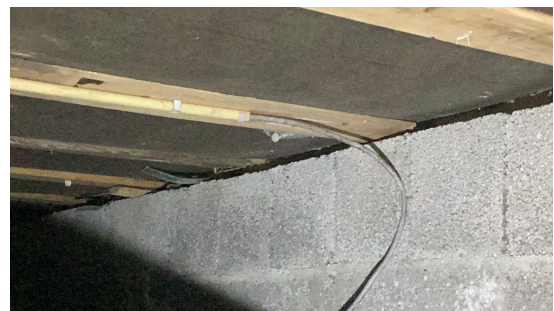
- Det er avvik:

Krypkjeller er en risiko konstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypkjeller ble besiktiget bare på deler av krypkjeller pga vanskelig tilkomst. Fuktmåling ble foretatt og jeg målte skadelig fukt i trevirke/etasjeskille. Utvendig terreng ligger høyere enn krypkjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypkjeller har begrenset lufting, det er ikke montert plast mot grunnen noe som fører til at jordfuktighet stiger opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefalles ytterligere tiltak og undersøkelser. Lufting, fukt fra grunn og fuktproblematikk i kjeller bør utbedres da dette over tid vil ha negativ innvirkning på boligen. Det kan være skjulte feil/avvik som ikke er oppdaget under befaring pga vanskelig tilkomst.



! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av glass på loftet.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvit malte fyllingsdører med malte trekarmer.

VÅTROM

ETASJE > BAD (4,08 M2)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør. Fall på 1:50 rundt sluk og fall på under 1:100, samt noen partier hvor fall flater ut. Det er fall mot sluk på resterende areal. (1:50 er 1 cm fall per 50 cm. 1:100 er 1 cm fall på 100 cm)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er fall på gulvet mot sluk, men under dagens krav som er 1:100 på gulv utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for å utbedre fallforhold og rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD (4,08 M2)

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom inn mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.5. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på insiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,36 M2)

📍 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskemaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,36 M2)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad med avrenning til rom med sluk.

Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert inne i vannskapet og under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Rør i rørskapet står i våtsone til dusjen og det er ikke utført tetting mellom skap og veggplater.

Konsekvens/tiltak

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

-Dusjvegger vil fungere som sprutsikring og det er fuget rundt utvendig deksel på vannskap. Det anbefalles å være forsiktig med vannsøl i området rundt vannskapet.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Vurdering av avvik:

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

-Noe begrenset med oppheng/klamring på avløpsrør i krypkjeller med fare for at rør kan gli fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Jeg anbefaller å klamre rør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming:

Det er installert varmepumpe, vedovn i stue og det er varmekabler på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken:

Varmtvannstanken er fra 2001 og er på ca. 120 liter. Tanken er plassert på teknisk rom og det er montert vannstopventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert i entre.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Spm er ikke besvart.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Spm er ikke besvart.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Spm er ikke besvart.
5. 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?
Spm er ikke besvart.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Spm er ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Spm er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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 -Vurdering er gjort utfira manglende samsvarserklæring, ingen tilsyn de siste årene og alder på anlegget. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat.



⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarsler og pulver apparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:

Det er opplyst fra eier at byggegrunn er av fjell.

TG 1 Fuksikring og drenering

Fuksikring og drenering:

Boligen ligger over terreng med krypkjeller delvis under terreng. Det er opplyst at drenering utvendig ble utbedret for ca. 10 år siden.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Bygningen har grunnmur i lettklinker, fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er påvist mindre riss/sprekkdannelser som ikke er uvanlig med bakgrunn i byggeår og alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Hold jevnlig oppsyn med sprekker og riss. Ved utvikling i størrelse eller omfang må det iverksettes tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøtningsmurer, gangerveier i grus, beplantning, treterrasser og plen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen, dette er avvik fra dagens krav. Punktet må sees i sammenheng med fuksikring/drenering og nedløp/beslag på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen gjør at vann kan ledes mot bygningen. Dette medfører økt risiko for vanninnsig, fuktopphopning og belastning på konstruksjonens fuktsikring og drenering. Forholdet er vurdert til å ha negativ innvirkning på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

- Vurdering er basert på enkle tiltak for å lede vekk vann og ikke nødvendigvis å endre terreng. Det kan for eks etableres drensledning/grøfter eller fall vekk fra bygget på eiendommen som leder vann vekk fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig VVS:

Privat vann og avløp via private stikkledninger. Boligen har eget biologisk kjemisk rensanlegg - Biovac og egen grunnborret brønn. Vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder. Det er ny pumpe i bore hullet montert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

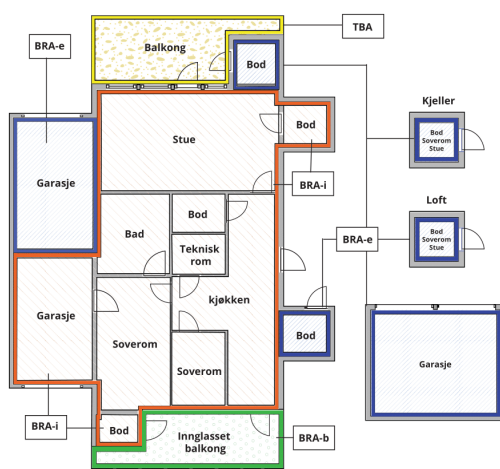
Hva er måleverdig areal?

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 avviki 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

Vedlegg: Takstrapport

Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG
Gnr 201 - Bnr 8
4601 BERGEN

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	26			26	
Etasje	68			68	84
SUM	94				84
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang (8,8 m ²), soverom (7,29m ²), soverom 2 (6,17m ²), soverom 3 (4,61m ²)		
Etasje	Entré (4,55 m ²), teknisk rom (6,29 m ²), bad (4,08 m ²), stue/kjøkken (39,36 m ²), soverom (10,54 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Areal i rommet under terrasse er ikke medtatt pga takhøyde. Arealet utgjør 10,62 m².

Parkeringsplass/biloppstilling i dobbel garasje og på tomt.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger, osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m². Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

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: Ja, det er gjort flere oppgraderinger og maling av overflater i boligen den siste tiden.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Jeg har ikke undersøkt/gjennomgått byggetegninger.

Naust

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

Vedlegg: Takstrapport

Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG
Gnr 201 - Bnr 8
4601 BERGEN

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Loft		18		18	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom	
Loft		Naustrom	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Gulvarealet i etasje måler 16,3 m², men bare halvparten er tatt med i oppstilling pga takhøyde og dagens målereglene. Areal på loft er oppgitt som målbart areal etter dagens målereglene. Gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

- Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
Loft					
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft			

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser. Areal på loft er ikke oppmålt pga det mangler gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Vedlegg: Takstrapport

Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG
Gnr 201 - Bnr 8
4601 BERGEN

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Kommentar: Tegninger datert 03.11.04 er fremvist og stemmer med dagens bruk.

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)
Enebolig	94	0
Naust	0	25
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.
Naust	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.
Garasje	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG
Gnr 201 - Bnr 8
4601 BERGEN

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	201	8		0	1444.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hetlebakkvegen 105

Hjemmelshaver

Waage Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nyborg i Åsane, med vestvendt utsikt over vannet Hetlebakkstemma. Området består hovedsaklig av eneboliger. Det er kort vei til de fleste fasiliteter, utmark og turmuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Boligen har eget biologisk kjemisk renseanlegg - Biovac

Om tomten

Tomt på 1 444,8 m².

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøtningsmur, gangerveier i grus, beplantning, treterrasser og plen.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust oppført med grunnmur i betong og natursteinsmur videre er bygget oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er av typen saltak og er utvendig tekket med betongstein.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje av typen "Grimstad garasje" Oppført i grunnmur av betong og videre er yttervegger av elementer i tre med utvendig liggende bordkledning. Taket er av typen saltak oppført med A-takstoler og har oppbygget et ark. Utvendig er taket tekket med betongstein.

Innvendig er det gruset gulv og uinnredet loft. Det er leddet garasjeport og malt tredør inn til garasjen.

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

Hetlebakkvegen 105 , 5131 NYBORG
Gnr 201 - Bnr 8
4601 BERGEN

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ingen		Nei
Dokumentasjon våtrom			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	14.07.2025	
3	23.07.2025	
4	02.10.2025	Det er fremlagt dokumentasjon på badet og montert elektrisk vifte på bad.

For gyldighet på rapporten se forside

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 hammerlektrode 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 201/8/0/0
Utlistet 27. mai 2025

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261740082	Grunneiendom	0	Ja	1 444,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Skrevet ut 27. mai 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

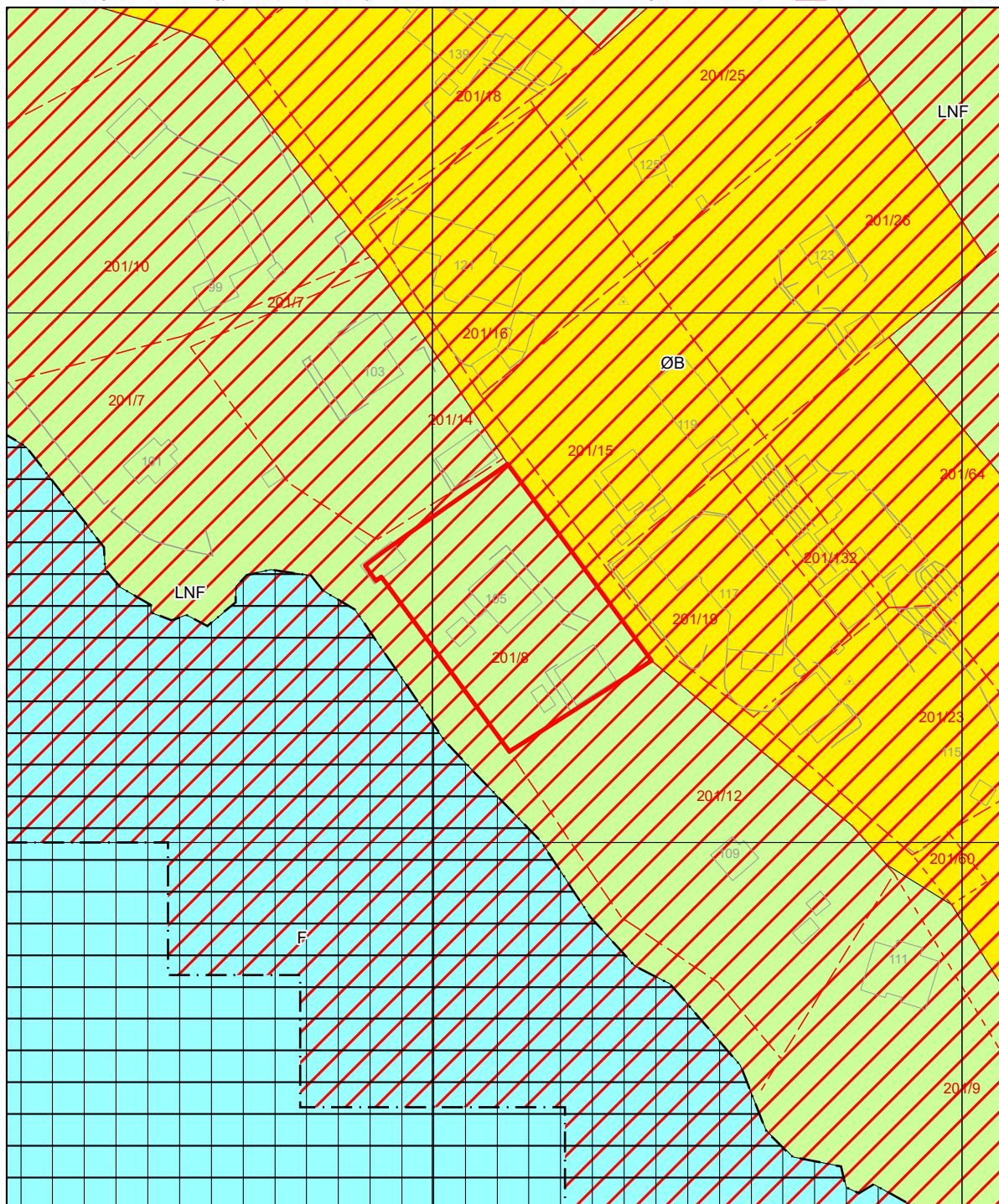
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 201/8/0/0
Dato: 27.05.2025 Adresse: Hetlebakkvegen 105









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

 Eiendomsmerking (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Båndleggingsone	 Øvrig byggesone
	Faresone	 LNF
		 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Thomas Bull Wingaard
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS

Vår referanse: HENV-2025/14952-9
Saksbehandler: Jørgen Dysvik Bjørke
Dato: 13.08.2025

Karsten Krüger Engedal
Advokatfirmaet Kyrre ANS

SISTE GODKJENTE SITUASJON ER BOLIG

Eiendom : Gnr 201 Bnr 8
Adresse : Hetlebakkvegen 105
Forespørsel : Spørsmål om status på bolig

Vi viser til din epost 12. august med informasjon fra bobestyrer om ikke-arkiverte saksopplysninger.

Siste godkjente situasjon er bolig.

Vår konklusjon er at siste godkjente situasjon for eiendommen er bolig.

Bergen byarkiv informerte oss i internt notat 13. august at Sonja Nielsen var innom og gjennomgikk tre byggesaker fra 80-tallet. Alt som tidligere ikke ble skannet i de tre sakene ble da skannet. Vi har fått innsyn og gjennomgått disse opplysningene.

Bygningsrådet godkjente 4. februar 1988 hovedombygging og bruksendring fra hytte til bolig i henhold til søknad mottatt 4. januar 1988.

I bakgrunn av våre tilgjengelige opplysninger, vurderer Plan- og bygningsetaten at siste godkjente situasjon er bolig.

Oversikt over oppføringer (nye opplysninger er markert i rød):

- 15. september 1969: Avslått søknad til oppføring av hytte
- 1. juni 1970: Godkjent byggemelding av hytte
- 1. juni 1970: Godkjent søknad om byggetillatelse av sommerhytte
- 16. januar 1986: Søknad om utslippstillatelse fra enebolig som skal bygges
- 18. februar 1986: Søknad om avløpsordning og oppføring av bolig avslås
- 9. mars 1986: Klage på avslag om utslippstillatelse
- 24. oktober 1986: Bergen bygningsråd opprettholder avslaget
- 25. november 1986: Klage oversendes til fylkesmannen
- 18. mai 1987: Fylkesmannen sender saken i retur i påvente av revisjon av lokale forskrifter
- 14. august 1987: Melding om mindre byggearbeid på hytteeiendom/fritidsbolig
- 10. september 1987: Lensmannen i Åsane bekrefter å ha overrasket pålegg om byggestans

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

30. september 1987: Ove Nilsens advokat informeres om behandling i bygningsrådet
6. oktober 1987: Henvendelse fra Ove Nilsens advokat til bygningsrådet
8. september 1987: Befaringsrapport: Ulovlig byggearbeid på hytte
9. september 1987: Orientering etter befaring
16. september 1987: Orientering om møte i bygningsrådet
16. september 1987: Hovedutvalg for teknisk utbygging foreslår vedtak om byggestans og politianmeldelse
22. september 1987: Henvendelse fra Ove Nilsens advokat
14. oktober 1987: Vedtak fra bygningsrådsmøte: Bygningstillatelse mangler, forholdet politianmeldes og kreves tilbakestillt
21. oktober 1987: Ove Nilsens advokat oversender klage til fylkesmannen
12. november 1987: Hovedutvalg for teknisk utbygging opprettholder sitt forslag til vedtak
27. november 1987: Vedtak fra bygningsrådsmøte: Bygningstillatelse mangler, forholdet politianmeldes og kreves tilbakestillt
2. desember 1987: Lensmannen bekrefter at fritidsboligen er plombert/forseglet
7. desember 1987: Orientering om at klage oversendes til fylkesmannen
8. desember 1987: Ove Nilsens advokat ber om møte med bygningsrådet
9. desember 1987: Brev fra byggesakssjefen til Bergens Tidende om å rette opp i feilopplysninger i avisoppslag
18. desember 1987: Søknad om byggetillatelse for tilbygg til hytte
2. januar 1988: Brev til lensmannen om hendelse i ekspedisjonen
4. januar 1988: Brev fra fylkesmannen. Klager gis adgang til å komme inn i bygget for å sikre verdier
12. januar 1988: Brev fra bygningsrådet til lensmannen. Bygget bes forseglet grunnet ulovlig oppføring av bolighus under byggetillatelse. Bygningsrådet viser til skriv fra Fylkesmannen 4. januar 1988, hvor det stadfestes at byggearbeidet krever byggetillatelse
15. januar 1988: Byggesakssjefen orienterer bygningsrådet om forholdet
19. januar 1988: Rapport fra bygningsinspeksjon
26. januar 1988: Hovedutvalg for byutvikling avslår søknad om oppføring av bolighus. Krever byggestans og tilbakeføring
4. februar 1988: Bygningsrådet gir samtykket til samtykker til at tiltaket settes i verk før området inngår i arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplan. Byggetillatelse kan først utstedes når det foreligger utslippstillatelse
10. februar 1988: Byggesakssjefen presiserer at byggetillatelse først utstedes når kravene i vedtak er oppfylt, og gebyr for byggesaksbehandling er innbetalt
6. mai 1988: Fylkesmannen omgjør avslag om utslippstillatelse
1. juli 1988: Melding til GAB-registeret (Matrikkelen). Bygningstype 01 (frittstående enebolig)
31. august 1988: Byggetillatelse gitt for tilbygg på hytte
6. mars 1989: Byggesaksavdelingen informerer om at arbeidet ikke tillates utført før det foreligger en ansvarshavende (ansvarlig søker)
6. juli 1989: Brev fra politikammeret til byggesaksavdeling vedrørende politianmeldelse
9. august 1989: Bygningsrådet vedtok å politianmelde Ove Nilsen for ulovlig oppføring av bolighus uten byggetillatelse
28. august 1992: Befaringsrapport fra Bergen vann

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Hvis du har spørsmål, kan du ta kontakt med kundesenteret på telefon 55 56 63 10. Andre gode ressurser finner du hos Direktoratet for byggkvalitet (www.dibk.no) eller se kommunen sine nettsider www.bergen.kommune.no.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Jørgen Dysvik Bjørke
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Karsten Krüger Engedal

Strandgaten 209 5816 Nordnes

Saksnummer HENV-2025/14952
Side 3 av 3

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

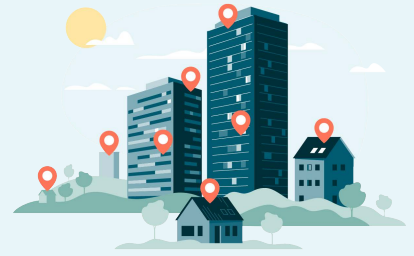
Tilbehør og løsøre

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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2702250152 / Thomas Bull Wingaard, tlf. 97009902

Hetlebakkvegen 105, 5131 Nyborg

Gnr. 201, bnr. 8 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: 2702250152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2025

Thomas Bull Wingaard
Eiendomsmegler

970 09 902
thomas.wingaard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no