



4601-21/529, STRAUMSGREND



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	36
Tekniske dokumenter	38

VELKOMMEN TIL

4601-21/529/0/0 0

Stort og innholdsrikt naust over to plan. Naustet har en attraktiv, sørvendt beliggenhet ved Nordåsvannet, like ved Fagernes Yacht Club. Her får man gode solforhold, flott utsyn og et maritimt miljø med fine muligheter for båtliv og friluftsliv

Med felles kaianlegg og båtplass like utenfor, ligger alt til rette for aktive sommerdager på vannet. Nordåsvannet byr på en rekke flotte turmål, blant annet Marmorøyene, Kyrkjjetangen, Gamlehaugen, Troidhaugen og Skjoldabukten. Det er også mulig å ta turen videre ut mot Grimstadvfjorden og den vestlandske skjærgården. Enkel tilkomst til naust med asfaltert vei.

Kort fortalt:

- Stort naust over to plan
- Sørvendt beliggenhet ved Nordåsvannet
- Gode solforhold og flott utsyn
- Felles kaianlegg med båtplass
- Sentral beliggenhet på Bønes



Sara Wilhelmsen

Eiendomsmeglerfullmektig

467 09 748

sara@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	2 500 000
Omkostninger	63 045
Totalpris	2 563 045
Bruksareal	79 m²
BRA-i	36 m²
BRA-e	43 m²
Eierform	Eiet
Byggeår	2006
Tomt	65 m² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 36,0 m²

- BRA-e: 43,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Stort naustrom og loftsplan med utgang til altan.

Beskrivelse

Naustet fremstår som svært velholdt, både utvendig og innvendig, fordelt over to etasjer. Det er gjennomført vesentlige oppgraderinger i løpet av tidligere og nåværende eiers eiertid. Tidligere eier innredet loftsplanet med blant annet plating av vegger og tak, nytt gulv, bad og kjøkken.

Nåværende eier har senere montert ny kjøkkeninnredning samt påført smøremembran og lagt nye terrassebord på balkongen. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, stue/kjøkken og naust.

Det følger ingen tinglyst båt plass med eiendommen. Ifølge selger eier imidlertid rekken tre båtplasser i fellesskap ved kaien foran naustene, og dette naustet disponerer plassen rett utenfor.

Byggemåte

Grunnmur av betong/leca/murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning. Saltak tekket med takstein.

Tilstandsrapport

Takstmann: Nikolai Haaland

Takstfirma: Haaland takst og tilstand

Dato for takst: 26.08.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

- Fuktsikring og drenering: Bygningen har vegger og rom under terreng, men det er ikke registrert synlig knotteplast med topplst på grunnmuren. Dreneringen antas å være opprinnelig fra byggeåret i 2006, da det ikke foreligger dokumentasjon på at den er skiftet eller vesentlig utbedret. Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren. Dette gir indikasjon på redusert funksjon i drenering og fuktsikring mot grunn. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktbelastningen vedvare og over tid gi ytterligere skader på konstruksjonen.

- Grunnmur og fundament: Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren, noe som ofte oppstår som følge av svinn, aldring eller mindre

bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Grunnmuren i lecablokker har ikke utvendige overflater med murpuss eller annen overflatebehandling, noe som gjør konstruksjonen mer utsatt for fukt- og frostpåkjenning over tid. Forholdene bør følges med på, og utvikling av sprekker kan på sikt kreve nærmere undersøkelser og utbedring.

- Terrengforhold: Terrengtet rundt bygningen har mangelfullt fall og leder ikke overflatevann tilstrekkelig bort fra grunnmuren, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav. Taknedløpene er avsluttet over bakken uten videre bortledning, og kombinert med det begrensede terrengfallet gir dette økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Rom under terreng: Naustet fremstår som en grovkjeller med fritt eksponerte konstruksjoner og overflater, og det er ikke registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår fra 2006. Stikkprøvebaserte fuktmålinger viser fuktnivåer over det som gir risiko for skadeutvikling, og det er registrert salt-/kalkutslag og skader som viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Dersom fuktbelastningen ikke reduseres eller følges opp, må det påregnes videre skadeutvikling i konstruksjoner og overflater.

- Balkong, terrasse, platting: Det er registrert riss/sprekker i fremkant av betongdekket. Slike riss kan over tid gi økt fare for fuktinntrengning og videre nedbrytning av betongen dersom de ikke følges opp. Fallet på konstruksjonen kunne ikke kontrolleres på grunn av terrassebordene, og underliggende tekking er ikke besiktiget da overflater ikke er demontert. Nærmere

undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

- Vinduer og dører: Overflatebehandlingen på karmene er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold. Videre er det påvist svelling på nedre del av dørbladet til ytterdør, samt stedvis tregghet i åpne-/lukkemekanismen på enkelte vinduer og dører. Tregghet og redusert funksjon kan over tid føre til økt slitasje og redusert tetthet, og manglende utbedring av karmene vil kunne akselerere nedbrytningen.

- Yttervegg og fasade: Fasadene er overflatebehandlet etter opprinnelig byggeår. Det er registrert misfarging i overflater, samt stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, og det observeres påbegynnende fuktskade på synlig del av tredragere. Dersom forholdene ikke utbedres, vil trevirket kunne forringes ytterligere og fuktskadene utvikle seg. Videre er det registrert manglende musetetting i nedre kant av kledningen, noe som gir økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon og loft: Loftet ble innredet i 2018.. Oppbygging, isolasjon, dampsperre, lufting og øvrige skjulte deler har ikke kunnet kontrolleres. Det er registrert begynnende fuktskade på synlige tredragere utvendig, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktpåvirkningen utvikle seg videre og over tid svekke de berørte trekonstruksjonene. Det ble ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater.

- Taktekking: Beslag fremstår med slitasje og alderspreg, noe som gir redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer. Det er registrert begroing helt

oppunder møne på taktekingen, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. Undertaket har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinntrengning på sikt føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

- Avløpsrør: Mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere vurdering, og rør fra boligen ut til offentlig ledning/septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til eksisterende avløpsløsning, samt manglende lufting over tak. Det anbefales å innhente opplysninger fra Bergen kommune for å avklare om utslippet er lovlig etablert og om det foreligger krav til utbedring.

NB: Det gjøres oppmerksom på at løsning for avløp ikke er godkjent av bygningsmyndighetene. Slik godkjenning er ikke fremvist.

- Vannledninger: Vannforsyningen er basert på oppsamlet takvann fra 2018 som lagres i tank, uten fremlagt dokumentasjon på kapasitet, utførelse, vannkvalitet eller vannbehandling, og vannkvaliteten kan derfor variere med nedbør, takets tilstand og vedlikehold av tanken. Det er registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. I fordelerskapet er rørkursene ikke merket med hvor de leder. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2023 og har et volum på 45 liter. Berederen er plassert på malt betonggulv i naust, uten avløp fra sikkerhetsventil ført til avløpsrør. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje

fra bereder eller sikkerhetsventil kan medføre ukontrollert vannutslipp med påfølgende fuktskader. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

- Ventilasjon: Naustet har naturlig ventilasjon med avtrekksvifte fra bad og kjøkken, mens frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler, og god funksjon forutsetter at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres. Ventilasjonseffekten påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og kan derfor variere gjennom året. Det er ikke ventiler i vegg for god luftsirkulering av naust.

- Våtrom > Bad: Tettesjikt består av smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt synlig tettesjikt i form av baderomsplater på vegg. Det er registrert 20 mm høydeforskjell fra dør til sluk og 18 mm terskel, noe som ligger innenfor kravet. På grunn av manglende dokumentasjon for veggens tettesjikt gis tilstandsgrad 2, og det anbefales årlig kontroll av badet. Dersom tilstanden ikke følges opp, kan skjulte svekkelser i tettesjiktet utvikle seg til fuktskader over tid. Det er registrert mindre svelling på baderomsmøbelet. Svelling i møbler skyldes normalt fukt- eller vannpåvirkning over tid, og uten utbedring kan skaden utvikle seg videre og redusere møbelets levetid og funksjon.

TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt):

- Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjonen vender mot yttervegg/naboenhet og kjøkkeninnredning gjør slik kontroll umulig. Ved befaring ble tilgjengelige tilstøtende overflater kontrollert med fuktsøk uten at det ble registrert

forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da slik måling ikke kan avdekke fukt under membran eller mellom membran og fliser og derfor gir uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja, kun av faglært

Tidligere eier har hatt inne CS Bygg AS ifb med våtrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: CS Bygg AS

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja

Nystøpt gulv på bad inkl membran

Ble sluk skiftet?

Ja

Ny i regi av tidligere eier

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, både av faglært og ufaglært

Faglært: Ny varmtvannstank og vannpumpe er blitt montert i 2025.

Ufaglært: Tidligere eier har montert oppsamlingstanker for takvann i eget regi.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei

Egeninnsats av faglært person.

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Noen sprekker i dekkekant utvendig. Disse er ikke blitt større. Det er noen ujevnheter i gulv.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Lagt terrassegulv av møre og royal oppå eksisterende betongdekke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei

Egeninnsats

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Tidligere eier har utført arbeid via PSW Power automation. Arbeidet som ble gjort er lys og stikkontakter 1 etg, og i 2 etg varmekabler, lys og stikkontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja

Foreligger samsvarserklæring i boligmappa.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Ja

Tidligere eier har innredet 2 etg med nytt bad,

kjøkken, isolert, gipset og nytt gulv med varme i. Antar at dette er utført 2019/2020. Ikke byggemeldt.

Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Litt saltutslag/mugg på lecavegg mot nabo i første etasje.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Ja

Tidligere eier har isolert, ny dampsperre, lagt gulv og gipset opp vegger/tak i 2 etg.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Nøstet har ikke fast parkeringsplass. Selger har leid en ekstra båtplass av Fagernes Yacht Club for å kjøre ned til eget nøst. Kommunal parkering finnes på oppsiden av nøstet over veien.

Moderniseringer

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: (kilde: Eier).

2022: - Ny kjøkkeninnredning.

- Smurt membran og lagt nye terrassebord på balkong.

2018:

- Innredet loft i naust.

- Bad etablert.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i

salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, stue/kjøkken og naust, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

Tomten

65,10 m² eiet tomt.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Offentlig parkeringsplass på motsatt side av hovedveien.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Naustet har en attraktiv beliggenhet ved Nordåsvannet, like ved Fagernes Yacht Club. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte sommerhalvåret på sjøen, med flott utsyn over vannet, gode solforhold og enkel tilkomst. Naustrekken har felles kaianlegg med tre felles båtplasser, noe som gir gode rammer for et aktivt båtliv.

Fagernes Yacht Club er et veletablert samlingspunkt for båtinteresserte i Bergen, og området byr på et maritimt miljø med attraktive båtplasser og umiddelbar nærhet til Nordåsvannet. Fra naustet har man et variert sjø- og friluftsliv rett utenfor døren. Marmorøyene ligger ute i Nordåsvannet og er et naturlig mål for korte båtturer og sommerdager på vannet. Langs vannet finner man også flere populære rekreasjonsområder. Kyrkjjetangen byr på fine bademuligheter og grøntarealer, mens både Gamlehaugen og området ved Troidhaugen kan nås med en kort båttur. Skjoldabukten er et annet hyggelig mål for rolige dager på sjøen.

For den som ønsker lengre turer, er veien heller ikke lang til den vestlandske skjærgården. Via Straume og videre ut mot Grimstadfjorden åpner det seg gode muligheter for båtturer videre vestover. Området kombinerer dermed nærheten til byen med de kvalitetene man først og fremst ønsker seg ved et naust - sjø, båtliv og rekreasjon. Samtidig er det kort vei til dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon, turmuligheter og øvrige servicetilbud.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet

Naustet ligger i rekke, bestående av 3 naust. Området består av naust bebyggelse, samt Fagernes Yacht Klubb. Ellers et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Økonomi

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 76988303

Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: strøm, forsikring, vedlikehold m.m

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. 1640,00,-.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

kr. 1 288 028,- Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en sekundærbolig.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 62 500,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 563 590,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 02.07.2009
Tiltakets art: Nybygg - Naust

Det foreligger ferdigattest datert 22.07.2009
Tiltakets art: Nybygg Kaier / brygger og moloer

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av oversendte byggetegninger fra Bergen kommune, datert april 2005 oppdaget avvik fra dagens bruk. Loftet er innredet og tatt i bruk i dag, uten at dette er

godkjent av kommunen. Forholdet innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lowerk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Regulering

I henhold til kommuneplanen er eiendommen uregulert og ligger i øvrig byggesone.

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad
65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
19.06.2019 99,9 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele
Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og
anlegg Øvrig byggesone ØB 99,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn
Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H550_1
Funksjonell strandsone 68,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn
Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul

sone 69,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn
Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød
sone 21,7 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA
2027 1 202417461
7180000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 20,
BØNES,TORVDALEN 3 190411163
3200000 30 FYLLINGSDALEN. RV 556
STRAUMEVEGEN 3 -

Andre opplysninger

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Avløpsvann fra kjøkken, oppvaskmaskin, dusj og servant ledes til grunnen/sjø, uten at det er fremlagt godkjent dokumentasjon.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 307770, tgl. 15.11.1955 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Dnr. 11804, tgl. 06.05.1996 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 170521, tgl. 24.02.2017 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om spillvannsledning
Bestemmelse om solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen
eiendommen er tilknyttet til
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 1180335, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 301752, tgl. 10.03.1953 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 170649, tgl. 24.02.2017 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 170649, tgl. 24.02.2017 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen eiendommen er tilknyttet til
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1563733, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 301751, tgl. 10.03.1953 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Angående bestemmelse om vannledn.
"Undertegnede eier av gnr 21 bnr 215 gir herved eier av gnr 21 bnr 529 rett til å knytte seg til våre private vannledning og spillvannsledning. Eierne erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet. Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune ved Vann og avløpsetaten."

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie.

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

4601-21/529/0/0 0
21/529/0/0 og 21/528/0/0 i Bergen

Type bolig: Annet

Selger

Carina Linde Wisnes og Espen Sjøthun
Klingenberg

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00260
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

Sara Wilhelmsen
+ 47 467 09 748
sara@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de

grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Informasjon angående kai med båtplasser:
Saken gjelder oppføring av en kai på 63 m² med slipp. Kommunen ga tillatelse til tiltaket 17. februar 2009 og utstedte ferdigattest 22. juli samme år. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Hordaland, først gjennom en foreløpig klage 13. mars 2009 og deretter en utfyllende klage 23. mars 2009. Den 7. september 2011 opphevet Fylkesmannen i Rogaland kommunens vedtak. Kommunen mottok 31. oktober 2011 en ny søknad om dispensasjon fra plankravet, byggegrensen langs sjø og arealformålet i kommuneplanens arealdel. Som følge av en feil ble søknaden liggende ubehandlet i kommunens system. I nytt vedtak datert 25. mars 2014 ga Bergen kommune de nødvendige dispensasjonene og tillatelse i ett trinn for den oppførte kaien med slipp. Ta kontakt med megler for mer informasjon og dokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at løsning for avløp ikke er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er blitt gjort en grundig vask før visning. Det vil derfor ikke bli utført ytterligere utvask av eiendommen før overtagelse.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det

tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Boligen overtas som den er uten ytterligere rengjøring/utvask før overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før

aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3

-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre

undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

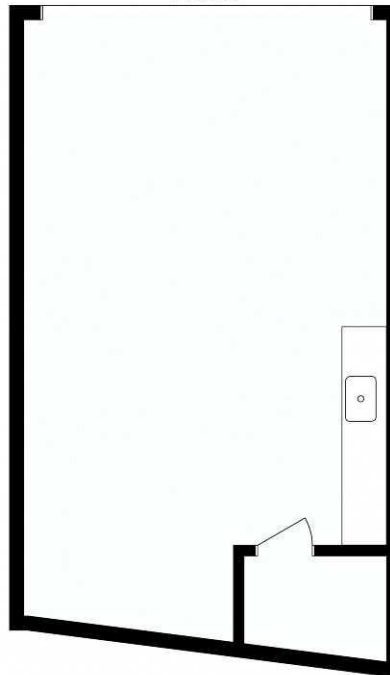
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.09.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

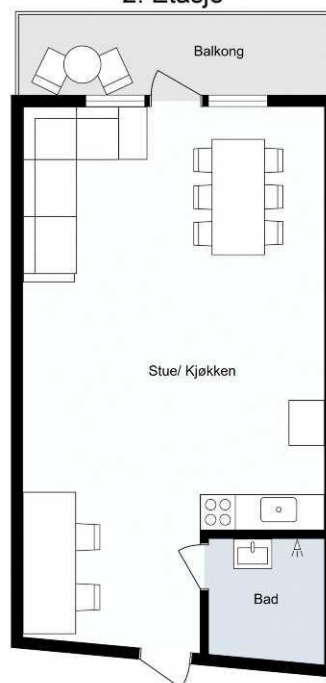
PLANTEGNING

Naust



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Naust

5151 STRAUMSGREND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Naust
Byggeår:	2006
Hovedbygg BRA:	36 m ²
Hovedbygg BRA-i:	36 m ²
Sum alle bygg BRA:	79 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	36 m ²
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

16

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutsalg på puss eller maling - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen
Grunnmur og fundament	- skade på overflate - lecablokker er ikke behandlet/pusset utvendig.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater - punktvis pussavskalling - svertesopp/muggsopp
Balkong, terrasse, platting	- det er registrert riss/sprekker i fremkant av dekke
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
Yttervegg og fasade	- misfarging/svertesopp på kledningen - slitasje/sprekker i kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Takkonstruksjon og loft	- det er registreres noe på begynnende fuktskade på synlige tre dragere utvendig.
Taktekking	- mosegrodd - rust på beslag - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak - Avløpsvann fra kjøkken, oppvaskmaskin, dusj og servant ledes til grunnen/sjø, uten at det er fremlagt dokumentasjon
Vannledninger	- det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap - det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder og noe rust på fordelerskapet. - registrert trykkfall
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	- TG 2 settes pga type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Boligen har åpenbare ulovligheter

Loft er innredet.

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, eksempelvis bruksendring til rom for varig opphold.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

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

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu i stue er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk målt til 85cm, dagens krav er 100cm.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år, må skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2026

Rapportdato
26.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Sjøthun Klingenberg**
Navn: **Carina Linde Wisnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**



Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Naust, 5151 Straumsgrend**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	529	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2006					
Boligtype:	Naust					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmur av betong/leca/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad, parkett i stue og malt betong i naust
Vegger: Våtromsplater på bad, ellers malte overflater
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).

2022:

- Ny kjøkkeninnredning.
- Smurt membran og lagt nye terrassebord på balkong.

2018:

- Innredet loft i naust.
- Bad etablert.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, stue/kjøkken og naust, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Boligen opprinnelig er fra 2006 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	36	36	0	0	6
Naust	43	0	43	0	0
Totalt m²	79	36	43	0	6

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	36 Romfordeling: Stue/kjøkken (32,9m2). Bad (2,1m2). Takhøyde i stue målt fra 1,2m til 2,8m.	0	0	6
Totalt m²	36	36	0	0	6

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Naust	43	0	43 Romfordeling: Naust (42,5m2).	0	0
Totalt m²	43	0	43	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderober, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Det er ikke synlig knotteplast med topplist

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Nei

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen

Beskrivelse:

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det er registrert punktvis avflassing og/eller salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Oppsummering

TG-2

Bygningen har vegger og rom under terreng, men det er ikke registrert synlig knotteplast med topplist på grunnmuren.

Dreneringen antas å være opprinnelig fra byggeåret i 2006, da det ikke foreligger dokumentasjon på at den er skiftet eller vesentlig utbedret.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger, samt punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Dette gir indikasjon på redusert funksjon i drenering og fuktsikring mot grunn.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktbelastningen vedvare og over tid gi ytterligere skader på konstruksjonen. Bygningsdelen får tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere drenering, fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje

Grunnmur i betong og leca.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Ja

Observerte avvik:

- Skade på overflate
- Lecablokker er ikke behandlet/pusset utvendig.

Beskrivelse:

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Grunnmuren med i Lecablokker har ikke utvendige overflater med murpuss eller annen overflatebehandling.

Oppsummering

TG-2

Grunnmuren er utført i betong og leca, og bygningen har underetasje.

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren, noe som ofte oppstår som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Grunnmuren i lecablokker har ikke utvendige overflater med murpuss eller annen overflatebehandling, noe som gjør konstruksjonen mer utsatt for fukt- og frostpåkjenning over tid.

Forholdene bør følges med på, og utvikling av sprekker kan på sikt kreve nærmere undersøkelser og utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekken og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

Det anbefales å etablere murpuss eller lignende på lecamur. Anbefales ytterligere undersøkelser og utføring av fagfolk.

6.3 Terrengforhold

TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Ja

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:

Det er registrert at terrengfall og forhold rundt bygningen ikke er tilfredsstillende iht dagens krav.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Ja

Observerte avvik:

- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:

Taknedløpene er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Oppsummering

TG-2

Terreng rundt bygningen har mangelfullt fall og leder ikke overflatevann tilstrekkelig bort fra grunnmuren, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Taknedløpene er avsluttet over bakken uten videre bortledning, og kombinert med det begrensede terrengfallet gir dette økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

Nedløp bør etableres med utkast og bortledning av vann fra grunnmur.

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng

Grovkjeller

Naust fremstår som en grovkjeller med fritt eksponerte konstruksjoner og overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Punktvis pussavskalling
- Svertesopp/muggsopp

Beskrivelse:

Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.

Høyt fuktinnhold, salt-/kalkutslag og registrerte skader viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

Oppsummering

TG-2

Naustet fremstår som en grovkjeller med fritt eksponerte konstruksjoner og overflater, og det er ikke registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår fra 2006.

Stikkprøvebaserte fuktmålinger viser fuktnivåer over det som gir risiko for skadeutvikling, og det er registrert salt-/kalkutslag og skader som viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Dersom fuktbelastningen ikke reduseres eller følges opp, må det påregnes videre skadeutvikling i konstruksjoner og overflater. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring, grunnmur og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type

Balkong

Balkong på ca 6m² med utgang fra stue.
Rekkverk i smijern og dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Smøremembran og terrassebord etablert i 2022.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert riss/sprekker i fremkant av dekke	
Beskrivelse: Det er registrert riss/sprekker i fremkant av betongdekke til balkong.	
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Smøremembran	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Det er ikke mulig å kontrollere fallet grunnet terrassebord, ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger tilrette.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-2
Balkongen er på ca. 6 m² med utgang fra stue, har rekkverk i smijern og dekke bekledd med terrassebord i trevirke. Smøremembran og terrassebord ble etablert i 2022. Det er registrert riss/sprekker i fremkant av betongdekket. Slike riss kan over tid gi økt fare for fuktinntrengning og videre nedbrytning av betongen dersom de ikke følges opp. Fallet på konstruksjonen kunne ikke kontrolleres på grunn av terrassebordene, og underliggende tekking er ikke besiktiget da overflater ikke er demontert. Nærmere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre de registrerte riss/sprekkene for å hindre videre skadeutvikling. Omfanget bør kartlegges av fagkyndig, da skaden kan være større enn det som er synlig.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfelt. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: - Værslitte karmner med behov for vedlikehold - Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning Beskrivelse: Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt. Det er påvist svelling på nedre del av dørbildet til ytterdør. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Det er påvist treghet i enkelte vindu/dører, treghet eller mangelfull funksjon kan føre til økt slitasje og redusert tetthet over tid.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har ytterdør med glassfelt samt vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmner, alt fra opprinnelig byggeår i 2006. Overflatebehandlingen på karmene er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold. Videre er det påvist svelling på nedre del av dørbildet til ytterdør, samt stedvis treghet i åpne-/lukkemekanismen på enkelte vinduer og dører. Treghet og redusert funksjon kan over tid føre til økt slitasje og redusert tetthet, og manglende utbedring av karmene vil kunne akselerere nedbrytningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er overflatebehandlet.	

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: - Misfarging/svertesopp på kledningen - Slitasje/sprekker i kledningen	
Beskrivelse: Det er registrert misfarging i overflater. Det registreres stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Det registreres påbegynnende fuktskade på synlig del av tredragere.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Observerte avvik: Manglende musetetting i nedkant av kledningen	
Beskrivelse: Det er registrert manglende musetetting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-2
Ytterveggen er oppført som trekonstruksjon med liggende kledning. Fasadene er overflatebehandlet etter opprinnelig byggeår. Det er registrert misfarging i overflater, samt stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, og det observeres påbegynnende fuktskade på synlig del av tredragere. Dersom forholdene ikke utbedres, vil trevirket kunne forringes ytterligere og fuktskadene utvikle seg. Videre er det registrert manglende musetetting i nedre kant av kledningen, noe som gir økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen. Forholdene er vurdert til tilstandsgrad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Innredet loft
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.	
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innredet i 2018.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Det er registreres noe på begynnende fuktskade på synlige tre dragere utvendig.	
Beskrivelse: Det er registreres noe på begynnende fuktskade på synlige tre dragere utvendig.	

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket, innredet konstruksjon som er vurdert visuelt fra tilgjengelige innvendige og utvendige flater, samt fra bakken. Oppbygging, isolasjon, dampsperre, lufting og øvrige skjulte deler har ikke kunnet kontrolleres. Det er registrert begynnende fuktskade på synlige tredragere utvendig, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktpåvirkningen utvikle seg videre og over tid svekke de berørte trekonstruksjonene. Det ble ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater. Loftet ble innredet i 2018.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser av lufting og oppbygging når forhold ligger til rette.	

6.9 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd Beskrivelse: Det er registrert begroing helt oppunder møne på taktekking, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Observerte avvik: Rust på beslag Beskrivelse: Beslag og inndekninger fremstår med slitasje og alderspreg, noe som kan gi redusert funksjon og økt lekkasjerisiko.	

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?

Ja

Undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering

TG-2

Taket er et saltak tekktet med takstein fra 2006, inispisert fra bakken.

Beslag fremstår med slitasje og alderspreg, noe som gir redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.

Det er registrert begroing helt oppunder møne på taktekkingen, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

Undertaket har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinntrengning på sikt føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedringer av beslag med rust og rengjøring av mose.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ytterligere undersøkelser på tak anbefales når forhold ligger til rette.

6.10 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk

TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Loft er innredet. Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, eksempelvis bruksendring til rom for varig opphold. Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i teknisk forskrift. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Vindu i stue er for lite i forhold til dagens krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk målt til 85cm, dagens krav er 100cm. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år, må skiftes ut.

6.12 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

avløpsrør oppgradert i 2018.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?

Ja

Observerte avvik:

- Kloakk ikke luftet over tak

Beskrivelse:

Det er ikke etablert lufting av avløp over tak.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?

Nei

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Avløpsvann fra kjøkken, oppvaskmaskin, dusj og servant ledes til grunnen/sjø.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utslippstillatelse eller godkjenning.

Løsningen er derfor ikke dokumentert, og lovligheten kan ikke bekreftes.

Det kan bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak.

Oppsummering

TG-2

Avløpsrørene er utført i plast og ble ifølge opplysningene oppgradert i 2018.

Mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere vurdering, og rør fra boligen ut til offentlig ledning/septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det er ikke etablert lufting av avløpet over tak, noe som kan gi redusert avrenning og risiko for luktulempet ved at vannlåser tømmes.

Avløpsvann fra kjøkken, oppvaskmaskin, dusj og servant ledes til grunnen/sjø, uten at det er fremlagt dokumentasjon på utslippstillatelse eller godkjenning; løsningen er dermed ikke dokumentert, og lovligheten kan ikke bekreftes.

Det kan bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak for å etablere lufting og avklare utslippsforholdet.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til eksisterende avløpsløsning, samt manglende lufting over tak.

Det anbefales å innhente opplysninger fra Bergen kommune for å avklare om utslippet er lovlig etablert og om det foreligger krav til utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente opplysninger fra Bergen kommune for å avklare om utslippet er lovlig etablert og om det foreligger krav til utbedring.

Det anbefales å utbedre forholdet. Nærmere vurdering og valg av løsning bør gjøres av fagkyndig.

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Naustet er forsynt med vann fra takflate. Takvannet samles opp og ledes til en tank for lagring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kapasitet, utførelse, vannkvalitet eller eventuell behandling av vannet. Vannforsyningen er basert på oppsamlet takvann, og vannkvaliteten kan derfor variere avhengig av blant annet nedbør, takets og takrennenes tilstand samt vedlikehold og rengjøring av tanken.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Takvann og tank etablert i 2018.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ja
Observerte avvik: • Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap • Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder og noe rustpå fordelerskapet. Beskrivelse: Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder. Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Ja
Observerte avvik: • Registrert trykkfall	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Naustet har vannrør av plast utført som rør-i-rør-system, hvor mesteparten av anlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Vannforsyningen er basert på oppsamlet takvann fra 2018 som lagres i tank, uten fremlagt dokumentasjon på kapasitet, utførelse, vannkvalitet eller vannbehandling, og vannkvaliteten kan derfor variere med nedbør, takets tilstand og vedlikehold av tanken. Det er registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. I fordelerskapet er rørkursene ikke merket med hvor de leder. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rørkursene bør merkes, og manglende trykk ved samtidig tapping kan medføre redusert brukskomfort dersom forholdet ikke utbedres. Det bør etableres automatisk vannstoppeventil ved fordelerskap. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

Beskrivelse	
Sikringsskap ved ytterdør inneholder: - Hovedbryter. - 7 kurser.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det er kun fremvist samsvarserklæring på oppgraderinger fra 2018.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Sikringsskapet er plassert ved ytterdør og inneholder hovedbryter samt 7 kurser. Det foreligger ikke dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår, og det er kun fremvist samsvarserklæring på oppgraderinger fra 2018. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet, eventuelt er eksisterende oversikt mangelfull, slik at det ikke gir tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av bygget. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon og kursfortegnelse gjør det vanskelig å vurdere anleggets samlede tilstand og gir økt usikkerhet, og det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.	

Plassering bereder	Naust
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	45 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret Beskrivelse: Varmtvannsbereder er plassert i naust med malt betonggulv, det er ikke ført avløp fra sikkerhetsventil til avløpsrør. Det er ikke fall mot port	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereder er fra 2023 og har et volum på 45 liter. Berederen er plassert på malt betonggulv i naust, uten avløp fra sikkerhetsventil ført til avløpsrør. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje fra bereder eller sikkerhetsventil kan medføre ukontrollert vannutslipp med påfølgende fuktskader. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naust har naturlig ventilasjon med avtrekksvifte fra bad og kjøkken. Frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonssprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	

Oppsummering**TG-2**

Naustet har naturlig ventilasjon med avtrekksvifte fra bad og kjøkken, mens frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonssystemet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler, og god funksjon forutsetter at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres. Ventilasjonseffekten påvirkes av værforhold, temperaturskjell og bruksmønster, og kan derfor variere gjennom året. Det er ikke ventiler i vegg for god luftsirkulering av naust.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser og utbedring.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen/naust for bedre sirkulasjon.

6.17 Våtrom: Bad**TG-2**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad etablert i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Baderomsplater

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei**Oppsummering overflate vegg/himling****TG-1**

Veggene i våtrommet har overflater av baderomsplater.

Overflatene fremstår i generelt god stand med hensyn til byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

overflater fremstår i generelt god stand. med hensyn til alder

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Det er 20mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluket.

Våtrommet er utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv

TG-1

Gulvet er flislagt som fremstår i generelt god stand tatt i betraktning alder.

Fallforholdene mot sluk i dusjonen vurderes som tilfredsstillende, da vann ledes til sluk. Våtrommet er utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel?	Nei
20mm høydeforskjell fra dør til sluk og 18mm terskel.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon Beskrivelse: Vegger pga manglende dokumentasjon Anbefaler årlig kontroll.	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon.

Tettesjikt består av smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt synlig tettesjikt i form av baderomsplater på vegg. D

et er registrert 20 mm høydeforskjell fra dør til sluk og 18 mm terskel, noe som ligger innenfor kravet.

På grunn av manglende dokumentasjon for veggens tettesjikt gis tilstandsgrad 2, og det anbefales årlig kontroll av badet.

Dersom tilstanden ikke følges opp, kan skjulte svekkelser i tettesjiktet utvikle seg til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
-------------	---

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning	
Beskrivelse: Det er mindre svelling på baderomsmøbel.	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Baderommet er utstyrt med dusjhjørne samt baderomsinnredning med servant. Det er registrert mindre svelling på baderomsmøbelet. Svelling i møbler skyldes normalt fukt- eller vannpåvirkning over tid, og uten utbedring kan skaden utvikle seg videre og redusere møbelets levetid og funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuktskade i servantskap bør utbedres, uten utbedring kan skaden utvikle seg videre og redusere møbelets levetid og funksjon.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.	
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg/naboenhet og kjøkkeninnrdningen.	
Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved: Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.	
Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.	
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjsonen vender mot yttervegg/naboenhet og kjøkkeninnredning gjør slik kontroll umulig.

Ved befarig ble tilgjengelige tilstøtende overflater kontrollert med fuktsøk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da slik måling ikke kan avdekke fukt under membran eller mellom membran og fliser og derfor gir uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00260
Adresse	4601-21/529/0/0 0		
Postnr.	5151	Sted	STRAUMSGREND
Selgers navn	Espen Sjøthun Klingenberg		
Selgers navn	Carina Linde Wisnes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Eiendom er et naust, så det er ikke bebodd.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

76988303

Våtrom

Initialer selger:
E S
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier har hatt inne CS Bygg AS ifb med våtrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

CS Bygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nystøpt gulv på bad inkl membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny i regi av tidligere eier

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

ES
ØP

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmtvannstank og vannpumpe er blitt montert i 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier har montert oppsamlingstanker for takvann i eget regi.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats av faglært person.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker i dekkekant utvendig. Disse er ikke blitt større. Det er noen ujevnheter i gulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

E S
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt terrassegulv av møre og royal oppå eksisterende betongdekke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- ☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier har utført arbeid via PSW Power automation. Arbeidet som ble gjort er lys og stikkontakter 1 etg, og i 2 etg varmekabler, lys og stikkontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

ES
68

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foreligger samsvarserklæring i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere eier har innredet 2 etg med nytt bad, kjøkken, isolert, gipset og nytt gulv med varme i. Antar at dette er utført 2019/2020. Ikke byggemeldt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

E S
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Litt saltutslag/mugg på lecavegg mot nabo i første etasje.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier har isolert, ny dampsperre, lagt gulv og gipset opp vegger/tak i 2 etg.

Initialer selger:

ES
70

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Nøstet har ikke fast parkeringsplass. Selger har leid en ekstra båtplass av Fagernes Yacht Club for å kjøre ned til eget nøst. Kommunal parkering finnes på oppsiden av nøstet over veien.

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

Norgespris avtale forløper til og med 31. desember 2026.

Initialer selger:

E S
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

08.09.2026

Signert av

Espen Sjøthun Klingenberg

Signert av

Carina Linde Wisnes

Initialer selger:

ES
72

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

,

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-339463

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23641194

Gårdsnummer

21

Bruksnummer

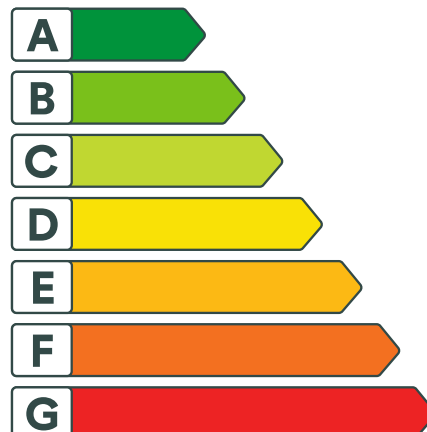
529

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

198,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 991 kWh



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

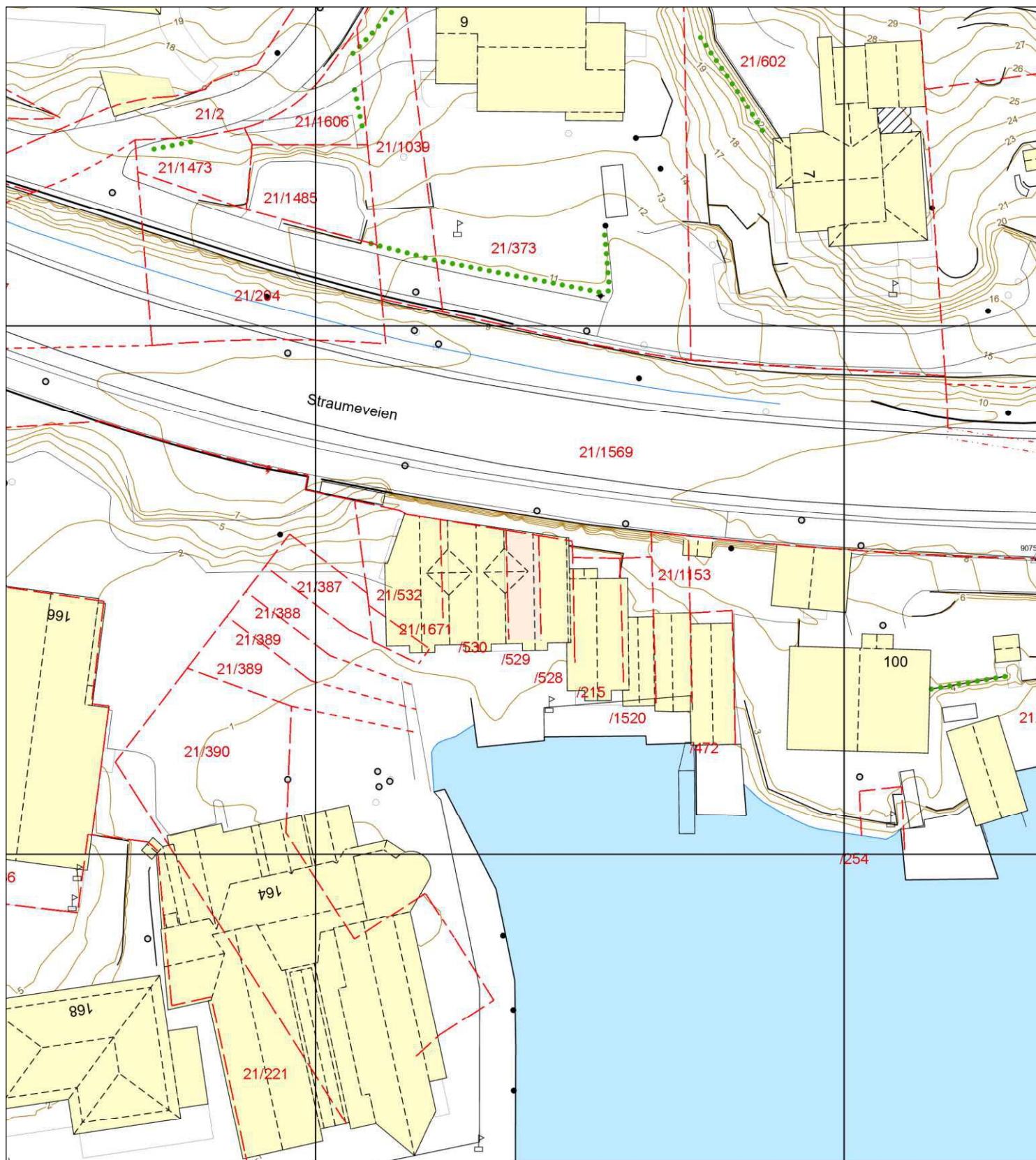
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/529/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

74 Fredet bygg

--- Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/529/0/0

Utlistet 25. august 2026

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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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
258881345	Grunneiendom	0	Ja	31,2 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	99,9 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	68,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	69,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7180000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, TORVDALEN	3	190411163
3200000	30	FYLLINGSDALEN. RV 556 STRAUMEVEGEN	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. august 2026



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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

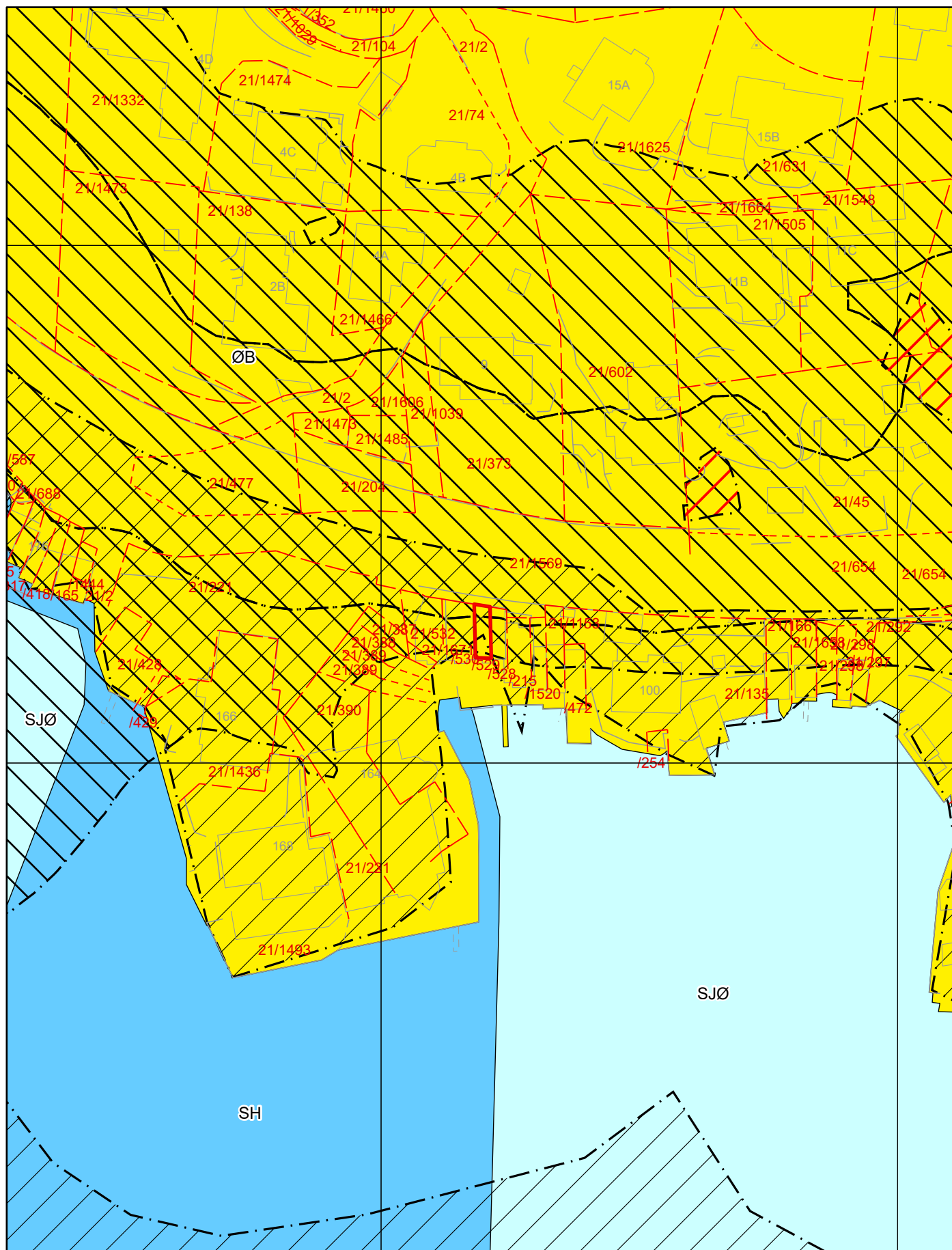
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Adresse: Ingen adresse



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn landskap
-  Angitthensyn naturmiljø
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag
-  Småbåthavn

Nabolagsprofil

4601-21/529/0/0 - Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Straume	2 min
Linje 51	0.1 km
Sandeide terminal	20 min
Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	1.8 km
Kokstad	6 min
Linje 1	4.8 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min
Linje F4, L4, R40	9.5 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.)	22 min
488 elever, 28 klasser	1.8 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.)	25 min
407 elever, 21 klasser	2 km
Bønes skole (1-7 kl.)	24 min
395 elever, 22 klasser	2 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	9 min
399 elever, 33 klasser	4.7 km
Hop skole (8-10 kl.)	9 min
434 elever, 33 klasser	7.5 km
Fyllingsdalen videregående skole	7 min
588 elever, 28 klasser	3.2 km
Årstad videregående skole	10 min
1400 elever, 100 klasser	7.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

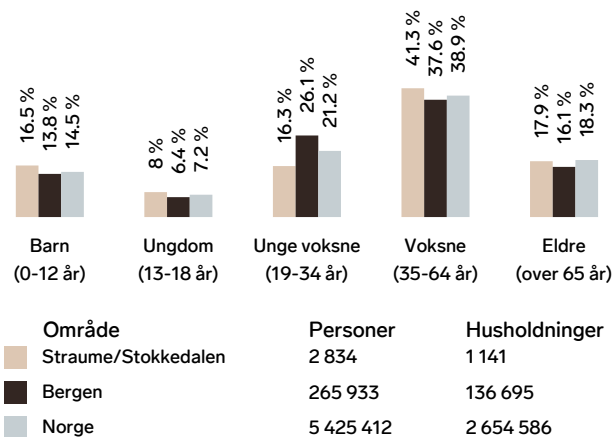
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Våtun barnehage (1-5 år)	13 min
22 barn	1 km
Straumsgrend barnehage (1-5 år)	17 min
47 barn	1.4 km
Bønes barnehage (1-5 år)	18 min
48 barn	1.4 km

Dagligvare

Spar Bønes	17 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Kiwi Søreide	22 min
PostNord	1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



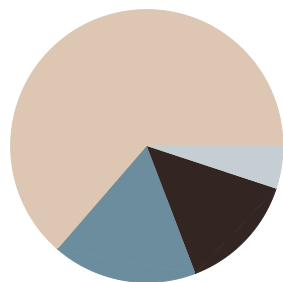
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Våkleivbråtet	18 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
⚽ Stokkedalen	17 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
🏸 Bergen Racketsenter	22 min	🚶
🏸 Aktiv365 Bønes	23 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
14% rekkehus
5% blokk
17% annet

«Et sentralt, men likevel rolig og tildels avsidesliggende område, hvor det kan være lett å komme i snakk med naboer om det ønskes. Gode solforhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

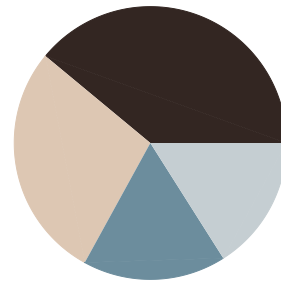
7 min 🚶



Boots apotek Spelhaugen

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



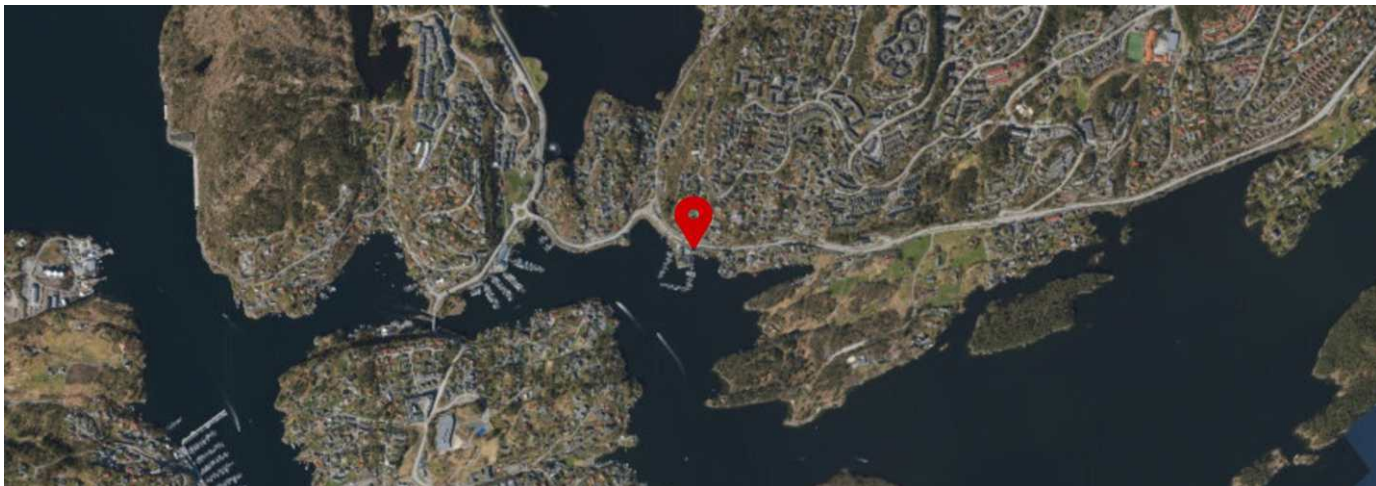
0%

46%

Straume/Stokkedalen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00260

Adresse: 4601-21/529/0/0 0, 5151 Straumsgrend

Betegnelse: Gnr. 21, Bnr. 529 og Gnr. 21, Bnr. 528, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 10.09.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no