NORDVIK

Bøneslien 26

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bøneslien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.03.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og lys 3-roms selveierleilighet med solrik sørvestvendt balkong på hele 12 m². Nærhet til dagligvare og buss.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 537,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bøneslien 26! Dette er en innholdsrik leilighet beliggende i rolige omgivelser på Bønes. Leiligheten byr på en god planløsning, store vindusflater og lyse fargevalg. Fra leiligheten er det kort vei til Bønes senter med dagligvarebutikk og busstopp, flotte turområder og Oasen senter med bybanestopp.

- Balkong på 12 m² med gode solforhold
- Gode turmuligheter
- Disponerer en parkeringsplass
- Nytt gulv i 2023
- Disponerer flott hage foran boligen
- Tre eksterne boder - ekstra lagringsplass er gull verdt!

- 3 min gange til busstopp og dagligvarebutikk Spar
- Kort gange til treningssenter og Bergen Racketsenter
- 7 min kjøring til Oasen senter
- Kort vei til skoler og barnehager

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0003/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bøneslien 26, 5155 BØNES
Gnr 20, bnr 184, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Rebecca Celebioglu Holck

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 104 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, soverom, bad, kjøkken, stue, soverom 2
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer tre boder på totalt 14 m².
Bod 1 loft: 5 m²
Bod 2 kjeller: 4 m²
Bod 3 kjeller: 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal summert pr. rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som BRA-i eller BRA-e. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Standard
Denne flotte boligen går over ett plan og er en lettstelt leilighet som passer utmerket både familier, par og enslige. Leiligheten byr blant annet på på to soverom, en solrik balkong og en stue av god størrelse. Her disponerer man også en parkeringsplass, samt en del av den herlige og solrike hagen som åpner for muligheten til hyggelige sosiale sammenkomster. Nabolaget beskrives av selger som stille og rolig, og med kort vei til både dagligvarebutikk, kollektivtransport, turmuligheter og Oasen senter, har man det man skulle trenger i hverdagen like i nærheten. For barnefamilien er også barnehage og skoler lett tilgjengelig fra leiligheten.

Fra inngangsdøren kommer man inn til en stor entré med med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man også leilighetens bad som er helfliset med både badekar og elektrisk håndkletørker. Videre kommer man inn til boligens stue, som oppleves som stor og romslig, med god plass til både sofagruppe med tilhørende mediemøblement og spisegruppe. Fra stuen har man tilkomst til boligen solrike balkong hvor man kan nyte herlige sommerkvelder.

Kjøkkenet er lyst og adskilt fra stuen, så her har man muligheten til å kokkelere i ro og fred.
Kjøkkeninnredningen er levert fra IKEA og består av glatte fronter og benkeplate i laminat. Om ønskelig er det plass til et mindre spisebord.

Boligen har to soverom av god størrelse på både 14 m² og 10 m². Her har man plass til seng med tilhørende møblement, i tillegg til garderobeløsning. Ellers disponerer man også hele tre eksterne boder, på til sammen 14 m², så man har altså rikelig med lagringsplass.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik bolig, med nærhet til "alt", til tross for at man bor i rolige omgivelser.

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass nærmest gjesteparkering på venstreside. Selger opplyser at forrige eier har montert en ekstra sikring til el-billader.

Det foreligger ingen skriftlig avtale eller eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Nytt gulv

2024:
- Nytt vindu på kjøkken

2025:
- Malt vegger
- Nye dører og dørhåndtak

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I følge tidligere eier har Flismesteren pusset opp bad i 2012. Tidligere eier oppga dette i egenerklæringsskjema fra 2021: «I 2012 Rive ned vegg/tak/gulv, oppsett membramplster, takplater, smøre membran vegg og gulvet, demontert/ montering dusj/vask/toalett,oppsett veggtoalett, flislegging vegg/gulv,flytting sluk, legging avretningsmasse, klargjøring for varmekabel.»

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar:
- Vet bare det som står under punktet over.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I 2021/22 ble det i regi av sameiet gjort pipereabilitering av Smart Varme. Vindu på kjøkken ble byttet i 2024, forsikringssak av trefellingsbedrift.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført drenering rundt huset i 2018 i følge forrige eiers egenerklæringsskjema.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Fra egenerklæringsskjema i 2021: I 2021 byttet sikringer i sikringsskap, og montert overspeningsvern og en ekstra sikring til billader nr. F9 Utført av Hus Elektro Bergen AS

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Et trefellingsselskap har kappet av toppene på de høye trærne.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Fellesrør fra sameiet til offentlig avløp var tett, ble gjort rørfornying og satt på «strømpe».
Styreleder/økonomisansvarlig i sameiet har dokumentene på arbeidet.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Rør under vask var tett og lakk, førte til at den ene hyllen under vasken svulmet. Ikke vært lekkasje siden, eier har jevnlig brukt avløpsrens i avløpene.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ja, salgsoppgave fra salg i 2021.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Bøneslien Velforening har kommunisert at de muligens vil tømme dammen som ligger til høyre fra boligen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Vinduer: malte trevinduer med 2-lags isolerglass av ukjent alder men fra.
- Vindu: malt trevindu med 2-lags isolerglass på kjøkken fra 2024
- Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifisert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
- Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Utvendige dører
- Balkong/terrasse/rom under balkong
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmvannstank
- Overflater vegger og himling på bad
- Overflater gulv på bad
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Overflater og innredning på kjøkken

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue
- Panelovn på vegg
- Elektriske varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 537,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer strøm til fellesarealer, forsikring og buffersparing. De faktureres den 15. hver måned.

Felleskostnadene kan bli besluttet å økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økninger.

Kommunale avgifter
Kr 12 281,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 12 281,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.
Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Velavgift

Kr 3 126,- pr. år
Pliktig medlemskap i Bøneslien Velforening, org.nr. 917733929.

Formålet med velforeningen er vedlikehold og drift av felles anlegg som hovedvei, hovedgrener av vann- og kloakkledning og lekeplass. Ta opp saker og sette i verk tiltak som er av felles interesse for beboerne i Bøneslien.

Det betales en årlig velavgift på kr. 3 126,-. Velavgiften dekker brøyting og salting av felles privat vei, samt vedlikehold av lekeplass og fellesarealer.

Styreleder i velforeningen opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning av velavgiften.

Det avholdes ca. 2 dugnader årlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1 300,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 761,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 3 761,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 784 512,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 138 049,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiget Bøneslien 26, orgnr. 998378559

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styreleder opplyser at grunnet at sameiet er av mindre størrelse fører de ikke regnskap og det er ikke særlig med møter og dermed referater. Sameiet har dog en felles bufferkonto på ca. kr. 90.000,- til uforutsette utgifter. Dette spares via felleskostnader etter en fordeling iht. eierbrøk.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser om at sameiet pleier å arrangere dugnad 1-2 ganger i året, enten samlet ellers fordeles oppgaver. Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 87346351

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 879 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Seksjonen disponerer hage i front av leiligheten. Eier har full råderett over hagen og kan utforme denne etter eget ønske, men ikke slik at hagen sjenerer naboen. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller byggverk i hagen uten godkjenning fra sameiermøtet. Vedlikeholdet av hagen er eierens eget ansvar, men eierseksjonen kan påtale manglende vedlikehold og i ytterste konsekvens frata en seksjons disposisjonsrett av sin del av hagen.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bøneslien 26! Her bor man i et barnevennlig og veletablert område - et eldorado for barnefamilier. Nabolaget består av en god del barnefamilier, så her vil barna alltid ha noen å leke med. Nærmeste dagligvarebutikk er Spar som ligger innen gangavstand fra boligen eller en kjapp kjøretur. Her ligger også nærmeste busstopp "Bønes Senter" hvor linje 14, 15 og 49 går.

Skoler og barnehager:
7 min. gange til Våkleivbrotet kanvas barnehage
11 min. gange til Våtun barnehage
11 min. gange til Bønes barnehage
15 min. gange til Fjellsdalen skole
18 min. gange til Bønes skole

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Fra boligen er det kort vei til fine turstier opp til Gullstølen og Løvstakken. Langeskogen passer godt for deg som er glad i en joggetur. Ønsker man å nyte en dag i parken eller ved sjøen har man flotte badeplasser på Kyrkjetangen.

En kort kjøretur fra boligen finner man Oasen senter. Senteret ble utvidet med 8 000 m² og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Det er også kun 12 minutter med bil inn til sentrumskjernen.

En kort prat med selger:
- Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Solforholdene, sol fra 09 til langt på kveld, vennlige naboer, hagen, at det er et stille og rolig nabolag, nærhet til buss og matbutikk som ligger 3 min. gange unna, gode muligheter for tur og fjelltur og bading. Blåbærlyng bak huset.

- Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Vennlige og hjelpsomme. Rolig og stille nabolag. Blanding av barnefamilier og eldre.

- Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Gode muligheter for fjelltur til løvstakken, 15-20 min. unna en vei opp. Ca. 20 min. å gå til Kyrkjetangen for å bade, 3 min. unna Spar og buss til sentrum. Flere barnehager i nærheten, samt barneskole. Veterinær i området. Treningssenter og aktiviteter på Fjellsdalen. To frisørlokaler og Bønes senter. Kort vei til Oasen senter, 8 min. med buss.

- Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Ned til Kyrkjetangen, Løvstakken og Langeskogen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.05.1954.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Avslutningsdokument for utvidelse av altan datert 08.11.2000.
- Ferdigattest for bruksendring til bolig for loftsleilighet datert 03.01.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private
ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Bønes Vest planområde 4 datert 08.10.1981 er store deler av tomten uregulert. Eiendommen er imidlertid i Kommuneplanens Arealdel 2018 datert 19.06.2019 avsatt til øvrig byggesone.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens Arealdel KPA 2027

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 31.05.1955 - Dokumentnr: 304215 - Best om

garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring av garasje.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen omhandler en tidligere erklæring om fjerning av oppførte garasjer på dispensasjons av bygningsloven. Disse garasjene er ifølge historisk foto fjernet en gang mellom 1985 og 2005. Heftelsen anses derfor ikke lenger som relevant.

Tinglyst 12.08.1981 - Dokumentnr: 18623 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:435 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:435 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:435 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:435 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:435 Snr:5
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen omhandler at naboeiendom skal ha bruksrett til felles adkomstvei.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 02.09.1999 - Dokumentnr: 23066 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/13

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på seksjonen kan kun overdras, fremleies og ellers stilles til disposisjon til fysiske personer, dvs. ikke til juridiske personer iht. sameiets vedtekter.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Boligvideo med Pernille kr. 5 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk. og overtagelse kr. 2 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 146 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler
Adrian Bjerke Pedersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47443638

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Leilighet H0102

Bøneslien 26, 5155 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 184, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1248 **Eiendomsverdi ref nr:** SO4132

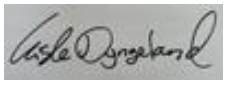
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

NITO

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet slik den fremstår på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann og avløpsrør, men tidspunktet når det er nødvendig å gjøre noe med er vanskelig å si noe om.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmtvannstank, men tidspunktet når det er nødvendig å bytte den er vanskelig å si noe om.
Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på boligen utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0102 - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass av ukjent alder men fra nyere tid.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på kjøkken fra 2024

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Balkonger:
Sørvestvendt balkong med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Stue:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater
etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert.
Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra ukjent alder.

Innvendige dører
Dør type:
Malte slette dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010
Arbeid utført av Flismesteren AS

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er mottatt
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlights
Overflater Gulv
Gulv:

Beskrivelse av eiendommen

Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 5mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Ukjent

Membran:
Ukjent tettesjikt/ membran

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Badekar
-Elektrisk håndkletørker

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er kjøkken.
Ved kjeller er det tilkomst til underside bad. Det er utført fuktmåling på underside bad i kjeller.

Måleresultat:
14,2

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn

Rekvirent opplyser at oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap ikke følger med leiligheten.
Konferer megler rundt dette.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast fra leilighet mot støpejern.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
- Peis i stue
- Panel ovn på vegg
- Elektriske varmekabler på bad

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i entre/ gang.

-Kurser:
10 amper: 2stk.
13 amper: stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 4stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke

Beskrivelse av eiendommen

registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0102

• Det foreligger ikke tegninger

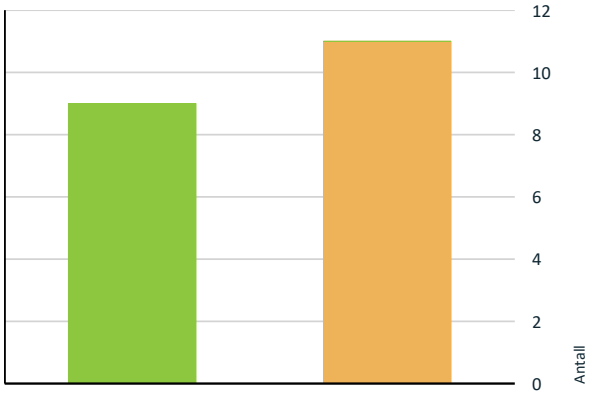
Det er ikke mottatt tegninger.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0102

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet H0102 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet H0102 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet H0102 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje Leilighet H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje Leilighet H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0102



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass av ukjent alder men fra nyere tid.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på kjøkken fra 2024

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig balkongdør er registrert værslitte overflater utvendig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av utvendig balkongdør i tre.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger:
Sørvestvendt balkong med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert ubehandlet terrasse dekke av tre.
Det er registrert værslitte overflater på toppbord rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes lokal overflate vedlikehold for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Stue:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater med innfelt downlights

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte himlingsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater
etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert.
Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra ukjent alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte slette dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.







VÅTROM

1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010
Arbeid utført av Flismesteren AS

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er mottatt

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlights

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 5mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Ukjent

Membran:
Ukjent tettesjikt/ membran

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen tilkomst til sluk grunnet møblering og plassering av badekar.
Front på badekar er ikke mulig å ta av grunnet møblering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes en annen løsning rundt jevnlig vedlikehold av sluk for å fjerne avviket.

Tilstandsrapport





1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Badekar
-Elektrisk håndkletørker

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE LEILIGHET H0102 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er kjøkken.
Ved kjeller er det tilkomst til underside bad. Det er utført fuktmåling på underside bad i kjeller.

Måleresultat:
14,2

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon fra underside bad ved kjeller var det registrert fuktskade på bjelke ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av membran og sluk.





KJØKKEN

1 ETASJE LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn

Rekvirent opplyser at oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap ikke følger med leiligheten.
Konferer megler rundt dette.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert 2 merker på underskap skuffe fronter

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast fra leilighet mot støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmesentral:
- Peis i stue
- Panel ovn på vegg
- Elektriske varmekabler på bad

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert avrenning vil gå i grunn.

Direkte tilkobling med stikkontakt i elektrisk støpsel var godkjent på byggemeldingstidspunktet for beredere under 2000w.
Slik tilkobling kan være brannfarlig og er derfor ikke lengre godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i entre/ gang.

-Kurser:
10 amper: 2stk.
13 amper: stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 4stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Det er ikke mottatt dokumentasjon på det elektriske arbeid og årstall kan avvike.
   Innhent dokumentasjon om mulig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Innhent dokumentasjon om mulig

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

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

Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leiligheten ligger i et område med "Høy radon - aktsomhet"





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

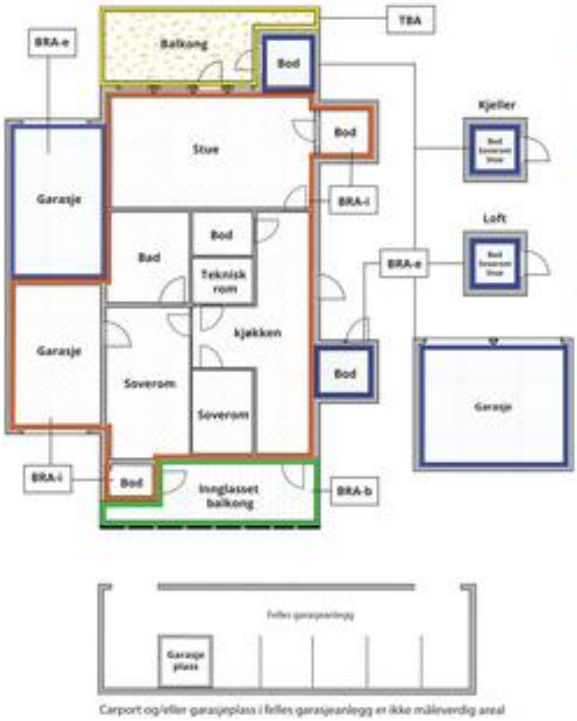
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0102

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje Leilighet H0102	69	14		83	12
SUM	**69**	**14**			**12**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje Leilighet H0102	Entré/ gangt, soverom, bad, kjøkken, stue, soverom 2	Bod 1 loft, bod 2 kjeller, bod 3 kjeller	

Kommentar

Areal:
Entre/ Gang: 8m²
Kjøkken: 8m²
Soverom: 14m²
Soverom: 10m²
Bad: 4m²

Bod 1 loft (pluss eget tørke areal): 5m²
Bod 2 kjeller: 4m²
Bod 3 kjeller: 5m²

Balkong: 12m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som BRA-i eller BRA-e. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0102	69	0

Kommentar	
Leilighet H0102	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Opplyser om boder i kjeller og loft pluss tørke areal på til sammen 14m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Rebecca Celebioglu Holck	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	184		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøneslien 26

Hjemmelshaver
Holck Rebecca Celebioglu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvestvendt leilighet i høy 1. etasje, beliggende innerst i en blindgate. Leiligheten har en tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Bønes.
Leiligheten har tilhørende del i hagen med plen med usjenert innsyn og utsikt over nærområdet.

Fine turmuligheter i området til Løvstakken som er et populært alternativ. Badeplass og friluftsområde ved Kyrkjetangen og Gamlehaugen. Området har godt aktivitetstilbud med gangavstand til Bergen Racketsenter med både tennis, fotball/futsal, håndball, badminton og squash. I tillegg har Aktiv365. Rett ved ligger også idrettshall og fotballbane.

3 barnehager i en radius på 1 km fra leiligheten. I tillegg er det kort vei til både Fjellsdalen skole og Bønes skole. Ungdomsskoler og videregående skole med få minutters gange til hyppige bussavganger mot både Bergen sentrum, Haukeland og Fyllingsdalen.

Fra boligen er det kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud. Bønes senter er noen minutters gange fra leiligheten. Her finner du dagligvarebutikken Spar, samt frisør og interiørbutikk. For større handel er det ca. 3,8 km til Oasen senter med rundt 70 butikker. Ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum med alle sine butikker, serveringsplasser og andre fasiliteter.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med oppstillingsplasser for beboere. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning, plen og felles lekeplass.
Leiligheten har tilhørende del i hagen med plen. Konferer megler rundt tilhørende del i hagen med plen.
Adkomst via felles trappeoppgang.
Felles vaskekjeller med plass til egen vaskemaskin og tørketrommel.
Leiligheten har tørkeloft med egen plass, 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.
Leiligheten har egen sørvestvendt balkong.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

REBECCA CELEBIOGLU HOLCK	9578-5999-4-1890440	2026-03-19 13:54:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
48-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøneslien 26, 5155 BØNES

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Rebecca Celebioglu Holck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87346351
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier har Flismesteren pusset opp bad i 2012. Tidligere eier oppga dette i egenerklæringsskjema fra 2021: « I 2012 Rive ned vegg/tak/gulv, oppsett membramplster, takplater, smøre membran vegg og gulvet, demontert/ montering dusj/vask/toalett,oppsett veggtoalett, flislegging vegg/gulv,flytting sluk, legging avretningsmasse, klargjøring for varmekabel.»

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet bare det som står under punktet over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021/22 ble det i regi av sameiet gjort pipereabilitering av Smart Varme. Vindu på kjøkken ble byttet i 2024, forsikringssak av trefellingsbedrift.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført drenering rundt huset i 2018 i følge forrige eiers egenerklæringsskjema.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fra egenerklæringsskjema i 2021: I 2021 byttet sikringer i sikringsskap, og montert overspeningsvern og en ekstra sikring til billader nr. F9 Utført av Hus Elektro Bergen AS

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Et trefellingsselskap har kappet av toppene på de høye trærne.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Fellesrør fra sameiet til offentlig avløp var tett, ble gjort rørfornying og satt på «strømpe». Styreleder/økonomisansvarlig i sameiet har dokumentene på arbeidet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Ja

Beskriv: Rør under vask var tett og lakk, førte til at den ene hyllen under vasken svulmet. Ikke vært lekkasje siden, eier har jevnlig brukt avløpsrens i avløpene.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, salgsoppgave fra salg i 2021.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Bøneslien Velforening har kommunisert at de muligens vil tømme dammen som ligger til høyre fra boligen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
REBECCA CELEBIOGLU HOLCK	**2026-03-19**

Identifikasjon

REBECCA CELEBIOGLU HOLCK

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bøneslien 26
Postnr	5155
Sted	BØNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	184
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1306783
Dato	02.09.2021



Innmeldt av	Eirik Runningen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøneslien 26
Postnr/Sted: 5155 BØNES
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.09.2021 13:40:18
Energimerkenummer: A2021-1306783
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Eirik Runningen

Gnr: 20
Bnr: 184
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

§1 SAMEIEFORM

Sameiet defineres og reguleres av eierseksjonsloven hvis ikke annet er nevnt i denne sameieravtalen. Eierne av hver seksjon utgjør til sammen medlemmene i sameiet.

§2 FORMÅL

Sameieravtalen skal regulere funksjoner, rettigheter og plikter for eierne i eierseksjonssameiet som ikke klart framgår av Lov om eierseksjon, eller som eierne i eierseksjonssameiet vedtar å regulere på en annen måte enn det som framgår av eierseksjonsloven.

§3 EIERANDEL OG DISPOSISJONSRETT TIL LEILIGHETENE

Eier av seksjon 1 har eierandel med 3/13 av eiendommen Bøneslien 26 g.nr 20 b.nr 184 og disponerer østre leilighet i 1 etg.
Samt 1 loftsbod og 2 boder i kjelleren.

Eier av seksjon 2 har eierandel med 3/13 av eiendommen Bøneslien 26 g.nr 20 b.nr 184 og disponerer vestre leilighet i 1 etg.
Samt 1 loftsbod og 2 boder i kjelleren.

Eier av seksjon 3 har eierandel med 3/13 av eiendommen Bøneslien 26 g.nr 20 b.nr 184 og disponerer østre leilighet i 2 etg.
Samt 1 loftsbod og 2 boder i kjelleren.

Eier av seksjon 4 har eierandel med 3/13 av eiendommen Bøneslien 26 g.nr 20 b.nr 184 og disponerer vestre leilighet i 2 etg. Samt 1 loftsbod og 2 boder i kjelleren.

Eier av seksjon 5 har eierandel med 1/13 av eiendommen Bøneslien 26 g.nr 20 b.nr 184 og disponerer loftsleilighet i 3 etg. samt 1 bod i kjelleren.

§4 ANSVAR OG RETTIGHETER

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har økonomiske ansvar og rettigheter for:

a) Utgifter vedrørende de enkelte seksjonene innvendig, inkludert entredør, vinduer, karmer, altan og boder.
b) Alt elektrisk opplegg fra egen sikringsboks.
c) Vann og kloakk fra uttak for egen seksjon.
d) Egen hage nummerert ifølge vedlagt kart, se også punkt f)

Videre plikter hver eier å holde sin seksjon forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skader eller ulempe for de andre sameierne. Manglende vedlikehold som minsker eiendommens verdi, eller som virker sjenerende eller skjemmende for helhetsinntrykket av eiendommen, kan påtales.

e) Eierne i eierseksjonssameiet har økonomiske ansvar og rettigheter etter sin sameierbrøk, for felles uteareal, se vedlegg 2, tørkeloft, trappehus, det elektriske, vann og kloakk, utetrapp, vaskekjeller, ganger, blindkjeller og den ytre fasade (kledning og tak).
Fellesområdene kan brukes med lik rett og plikt.

f) Hver seksjon disponerer din del av hagen i henhold til avtalen om oppdelingen av hagen. Eierne har full råderett over sin hage og kan utforme denne etter eget ønske, men ikke slik at hagen sjenerer naboen. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller byggverk på de respektive seksjoners hage uten godkjenning fra sameiermøtet. Vedlikeholdet av hagen er eierens eget ansvar, men eierseksjonen kan påtale manglende vedlikehold og i ytterste konsekvens frata en seksjon disposisjonsrett av sin del av hagen.

g) Samtlige eiere har plikt til å utføre dugnad på eiendommen med unntak av egen leilighet, boder og egen hage. Eierne bestemmer på sameiermøtet organisering av dugnad og timepris, se forøvrig §5 .

§5 DRIFTSUTGIFTER

Sameiermøtet vedtar de til en hver tid gjeldende månedlige driftsutgifter.
Driftsutgiftene består av kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet:

a) Offentlige avgifter, felles strøm, brøyting, forsikring, utgifter til vedlikehold og utbedringer.
b) Dugnad

Kostnaden i pkt. a) fordeles etter sameierbrøken, seksjon 1-4 betaler 3/13 mens seksjon 5 betaler 1/13.

Kostnadene i punkt b) beregnes etter antall dugnadstimer x timepris, som blir hvert år vedtatt av eierseksjonen. Har man ikke oppnådd tilstrekkelig antall dugnadstimer må resterende beløp betales inn innen 31. desember. For mange dugnadstimer vil ikke bli økonomisk kompensert for.

Har en eier i lang tid unnlatt å delta på dugnad vil kostnaden av antall minimums dugnadstimer ganget med timeprisen bli lagt til husleien, inntil eier deltar på dugnad.

Summen av punkt a og b for hver seksjon fordelt på hver måned utgjør husleien. Denne skal betales inn til konto nr 3412.20.09701 hver måned slik at beløpet er på konto i løpet av måneden. Bankkontoens navn og adresse er Sameiet Bøneslien 26 v/ kasserer (navn) 5155 Bønes.

Manglende innbetaling av husleie og eller dugnadsrestanse kan av sameiermøtet sendes til inkasso.
Andel av innestående kapital kan ikke forlanges utbetalt ved salg.

§6 SALG OG FREMLEIE

Ved salg eller fremleie av en seksjon kan selger /utleier kun stille til disposisjon til kjøper/leietager sin seksjon, boder og den del av hagen i henhold til §3 og §4.
Salg kan kun finne sted til fysisk person, dvs. ikke til stat, kommune eller lignende.
Selger plikter å gjøre denne avtalen kjent for kjøper og kjøper plikter å godta denne avtalen ved underskrift før salg finner sted.

Framleier plikter ved underskrift å godta husreglementet, og utleier plikter å gjøre reglementet kjent for framleier.

Ved fremleie er det eieren av den respektive seksjon som står formelt ansvarlig ovenfor eierseksjonen. Eier plikter å informere styreleder for sameiet om nye leietakere.

§7 ORGANISERING AV SAMEIET

Alle eierne i Bøneslien 26 er medlem av styret.
Sameiermøtet velger en styreleder og en kasserer, som velges for to år av gangen.
Styret kan ikke forplikte eierseksjonen med sin underskrift uten at en slik forpliktelse på forhånd er godkjent av sameiermøtet.
Styrets medlemmer har følgende oppgaver:
Styreleder

- Innkaller til, leder sameiermøtet og har ansvar for at det blir skrevet et referat fra møtet.
- Tar opp saker av felles interesse (for eksempel vedlikehold) og kan kontaktes ved mislighold av sameieravtalen eller husreglementet.
- Setter opp vaskeliste, se punkt 5 i husreglementet, og tar initiativ til å utbedre feil og mangler ved huset.
- Sender ut brev o.l som skal sendes på ut på vegne av sameiet.
- Skriver årsberetning for eierseksjonen.

Kasserer

- Disponerer eierseksjonens bankkonto, fører regnskap og er ansvarlig for at driftsutgiftene, forsikringer, offentlige avgifter og reparasjonsutgifter betales i rett tid.
- Lage budsjett for eierseksjonen.

§8 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er eierseksjonenes øverste myndighet og fungerer som eierseksjonens styre. Det holdes sameiermøte etter behov, eller når minst to sameiere ber om det, men minst en gang pr år. I januar / februar holdes det årsmøte.

Med unntak av de neden forstående punkter, fattes alle vedtak med vanlig flertall av alle stemmene.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap.
d) Andre rettslige dispensasjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilsutning fra samtlige sameiere.

Innkalling
Sameiermøtet innkalles av styreleder med varsel som skal være minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal angi saker som skal behandles på sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierenes ektefelle, samboere eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En leier av boligseksjon har rett til å være tilstedet og til å uttale seg.

Stemmerett
Hver eier av en seksjon har stemmerett hvor hver seksjon utgjør en stemme.
Under opptellingen anses blanke stemmer som ikke avgitt.
Leietakere har ikke stemmerett. Eiere kan gi fullmakt til å representere seg, styreleder skal i så fall informeres om dette før møtet.
Vedtak er ikke gyldig uten at mist tre eiere er representert.

§9 PARKERINGSPLASS

Det henvises til skriv om parkeringsplassen til Bøneslien 26.

§10 VERDIPAPIRER

Verdipapirene skal oppbevares i bankboks

§11 VEDLIKEHOLD

Det skal hvert år settes av midler til vedlikehold i budsjettet. Ved årets begynnelse skal det bestemmes hva som skal gjøres i inneværende år, og hvilke midler de ulike prosjektene skal få. Styret kan foreta innkjøp til de vedtatte prosjektene og til daglig vedlikehold som bensin , sikringer , lyspærer, uten godkjenning av sameiermøtet i hvert tilfelle, men kasserer skal kontaktes for å sjekke økonomien. Skulle uforutsette ting inntreffe, som umiddelbart må utbedres, kan styrer omprioritere vedlikeholdsmidlene.

§12 GYLDIGHET

Denne sameieravtalen er gyldig fra 01.01.2001 og inntil ny eller revidert avtale blir vedtatt.

§13 UNDERSKRIFT

Hver eier skriver under på avtalen på side 6 og leverer originalen av denne siden til styret. Styret vil sende ut kopi av avtalen med alle underskrifter som vedlegg.

Sted / Dato _____

Jeg/vi godtar sameieravtalen datert 10.01.2001, som jeg/vi har fått kopi av .

Seksjonsnr.: _____

Navn

_____ _____

Underskrift

_____ _____

HUSREGLEMENT

INNLEDNING

Husreglementet er satt opp for å hjelpe beboerne til orden, ro og godt naboskap. God kommunikasjon og vanlig, god folkeskikk beboerne imellom er likevel det som er viktigst for å fremme trivsel for alle i huset. Det forutsettes derfor at alle beboerne er innstilte på samarbeid og smidighet, og på å løse eventuell misnøye eller problemer slik at alle blir mest mulig fornøyde.

GENERELT

Hver eier er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglementet blir fulgt. Tillitsvalgte har et spesielt ansvar for å følge opp dette. (Se §5 om tillitsvalgtes oppgaver og myndighet.)

Det er i alles interesse at eiendommen med alt utstyr behandles slik at vedlikeholdsutgiftene blir lavest mulig, og at alle fellesrom og ytre anlegg holdes pene.

REGLER

1. Ingen må unødig plassere ting i felles utrom (blindkjeller unntatt).

2. Kast ikke mat til fuglene, men bruk fuglebrett, da det ellers kan trekkes rotter og mus til eiendommen.

3. Tørking og lufting av tøy bør unngås på søn- og helligdager.

Risting av tøy og matter i trappen, gangen og på loftet er forbudt.

4. Søppel og annet avfall plasseres i felles søppelcontainer. Hver eier/beboer er ansvarlig for at det ikke flyter søppel utover. Søppelcontaineren tømmes en gang pr. uke.

5. Trappevask foretas etter behov men minst en gang pr. uke. Beboerne vasker gang i egen etasje og trappen en hel etasje ned. Beboerne i samme etasje tar denne vaskingen annenhver uke.

   Kosting/vasking av kjeller, vask av loftsgulv og tørking av støv på loftet utføres en gang pr. måned. Dette fordeles pr. leilighet slik at beboer/-e i hver leilighet utfører dette hver 5. måned. Tillitsmannen/-kvinnen setter opp liste over dette.

6. Tørkeloftet skal ikke brukes til oppbevaringsplass.

   Hver leilighet disponerer 4 klessnorer på tørkeloftet. I tillegg kan fellessnorer benyttes hver 5. uke. Tillitsmannen/-kvinnen skal, hvis behov, sette opp liste over når beboer/-e i den enkelte leilighet kan benytte fellessnorene.

   Det skal ikke henges dryppvått tøy på tørkeloftet.

7. Hver leilighet har rett til plass for en vaskemaskin i vaskekjelleren, men egen krane og elektrisk opplegg bekostes av hver eier.

8. Det skal være ro mellom kl.23.00 og kl.06.00 på hverdager. Selskapelighet utover disse tidsrom skal på forhånd meddeles naboene. Hvis noen skal ha spesielt støyende selskapelighet innenfor det tillatte tidspunkt, kan dette også gjerne meddeles naboene.

   Sjenerende støy som f.eks. hamring, må ikke forekomme mellom kl.20.00 og kl.08.00 (kl. 10.00 på lørdager), samt på søn- og helligdager. Her kan det selvsagt gjøres unntak hvis helt spesielle behov skulle oppstå, men alltid med godkjenning av de andre beboerne.

   Det er godt naboskap å varsle de beboerne som kan bli plaget av langvarig sjenerende støy som følge av f.eks. oppussing, selv om arbeidet foregår innenfor de tillatte tidspunkt.

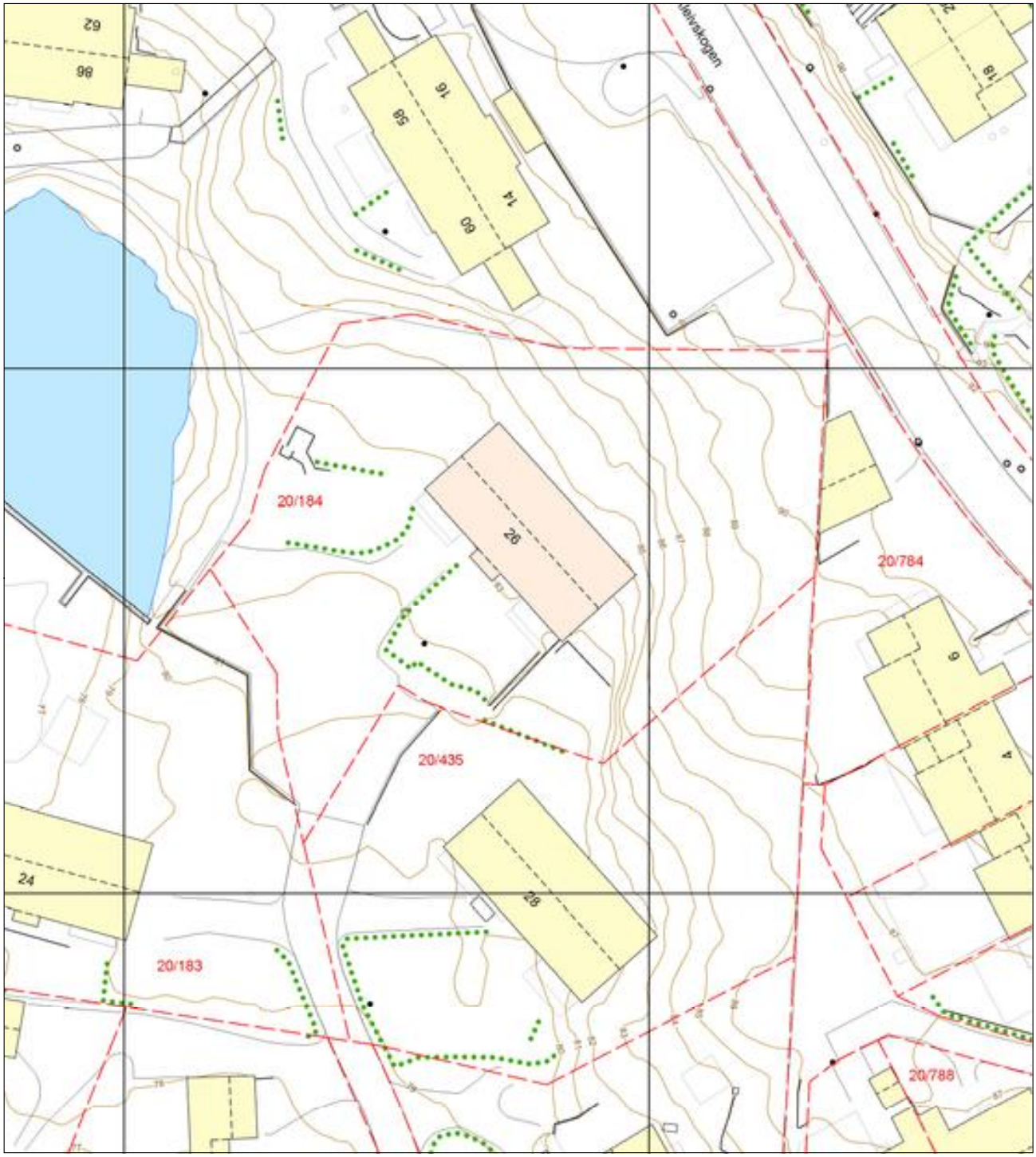
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/184/0/1
Adresse: Bøneslien 26, 5155 BØNES

N



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

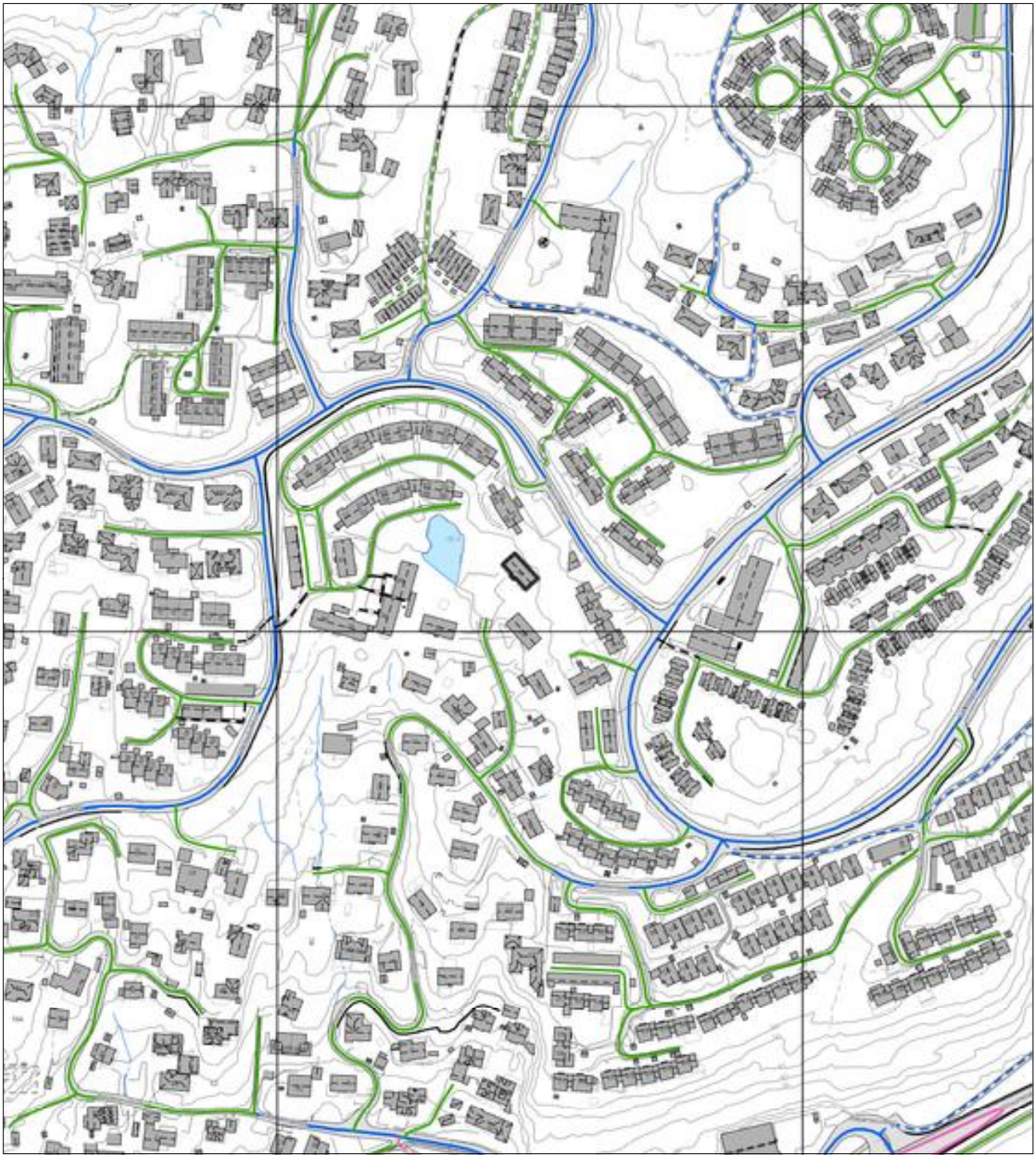
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/184/0/1
Adresse: Bøneslien 26, 5155 BØNES

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

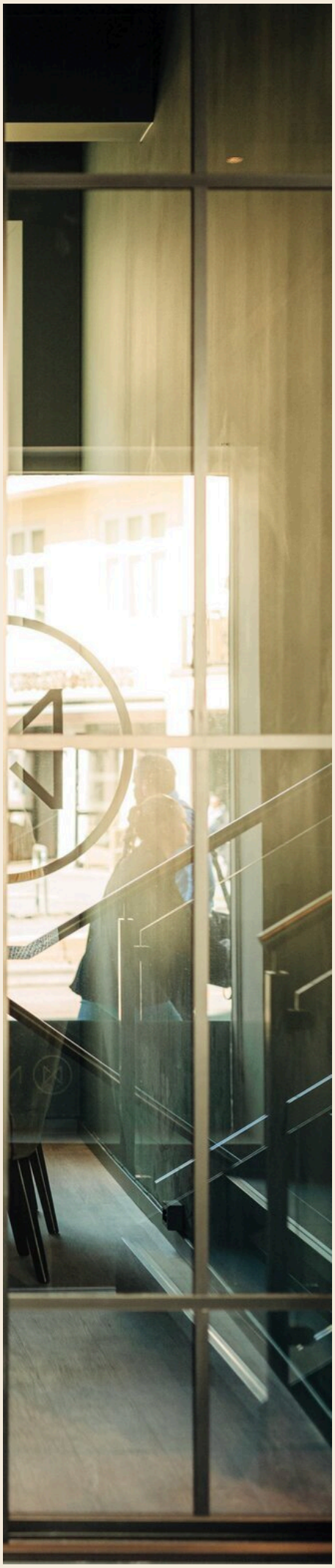
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøneslien 26 5155 BØNES
Matrikkel: Gnr 20, bnr 184, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271