

PROAKTIV



HARDANGERVEGEN 523





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ESPELAND

Velholdt enebolig på Haukeland over tre plan | 4 soverom | Garasje |
Vinterhage med peis | Pent opparbeidet hage

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hardangervegen 523, 5268
HAUKELAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 294, bnr. 82, i Bergen
kommune

Prisantydning: 5.390.000,-

Omkostninger: 153.740,-

Totalpris: 5.543.740,-

Kommunale avgifter: 26.456,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1936

Rom/soverom: 5/4

BRA: 279 m²

BRA-i: 210 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen gårdsplass.

Tomt: 1468.8 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
36	44	45	67
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
74	79		
Basiskart	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



ESPELAND

Kommune: Bergen / Område: Espeland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Haukeland i Arna, i et etablert og rolig boligområde omgitt av tilsvarende småhusbebyggelse. Her bor du med naturen tett på, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen. Området passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig beliggenhet med enkel tilgang til servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.

Fra boligen er det kort avstand til både skole, barnehager, dagligvarebutikk og offentlig transport. Busstoppet Haukeland ligger kun et par minutters gange fra boligen og har jevnlig avganger. For et større utvalg av butikker og tjenester er det rundt 10 minutters kjøretur til Øyrane Torg, hvor du finner blant annet dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, spisesteder og øvrige servicetilbud. Her ligger også Arna stasjon, et viktig kollektivknutepunkt med hyppige togavganger til Bergen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Haukeland Linje 29, 94, 741, 934	2 min 🚶 0.1 km
🚏 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	9 min 🚗 7.7 km
🚏 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 🚗 18 km
✈️ Bergen Flesland	23 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Lone PostNord	19 min 🚶 1.7 km
Spar Lone Post i butikk	19 min 🚶 1.7 km

VARER/TJENESTER

🛒 Øyrane Torg	10 min 🚗
🏪 Apotek 1 Arna	9 min 🚗

SPORT

⚽ Lone skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 🚶 1.9 km
⚽ Lonehallen volleyballhall Aktivitetshall	21 min 🚶 1.9 km
🏊 Optimum	4 min 🚗
🏊 Arna Treningssenter	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sentrum på om lag 10 minutter, samt bussforbindelser videre mot blant annet Åsane.

I motsatt retning ligger Nesttun, som nås på rundt 10–15 minutter med bil. Her finner du et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og andre servicetilbud, i tillegg til bybanestopp og bussterminal.

For den turglade byr nærområdet på flotte naturopplevelser

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

året rundt. Skog og mark starter nærmest utenfor døren, og området har flere populære turstier, blant annet langs Skåldalselva, til Raudtjørn og opp mot Skåldalsnipa. Ønsker du et aktivt fritidstilbud, ligger både Lonehallen, Optimum treningssenter og Arna Treningssenter innen kort kjøreavstand.

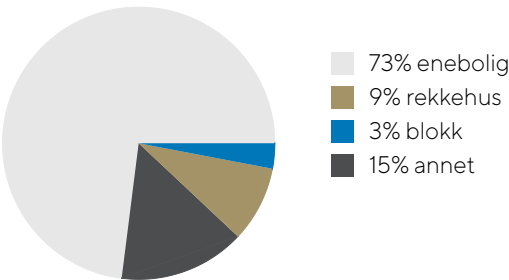
Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og skoler, blant annet Unneland barnehage, Neshaugane barnehage, Lone skule, Garnes ungdomsskule og Arna vidaregåande skule. Samlet gir dette en beliggenhet som kombinerer landlig ro, flotte friluftsmuligheter og en praktisk hverdag med kort vei til både Arna og Bergen sentrum.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



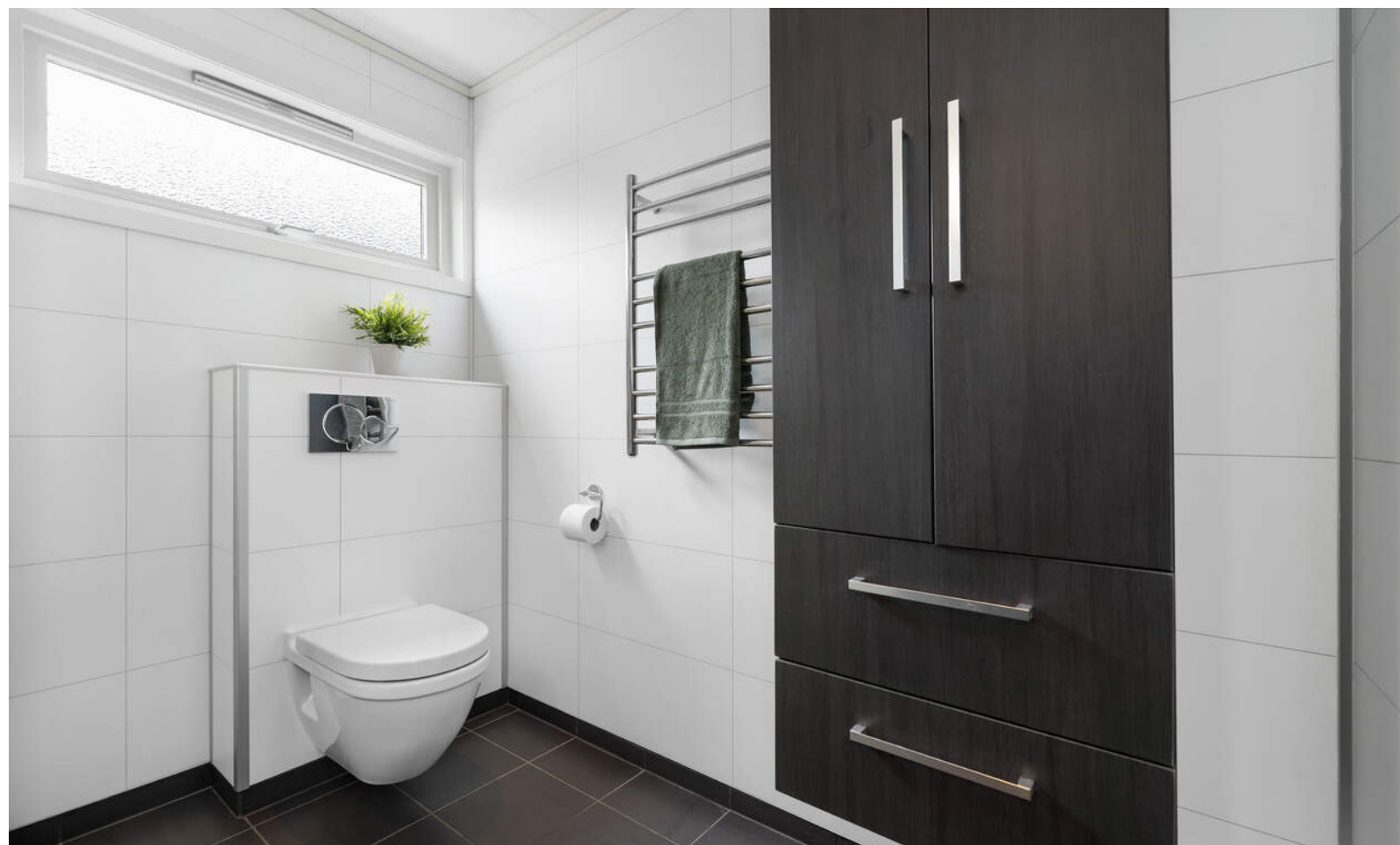








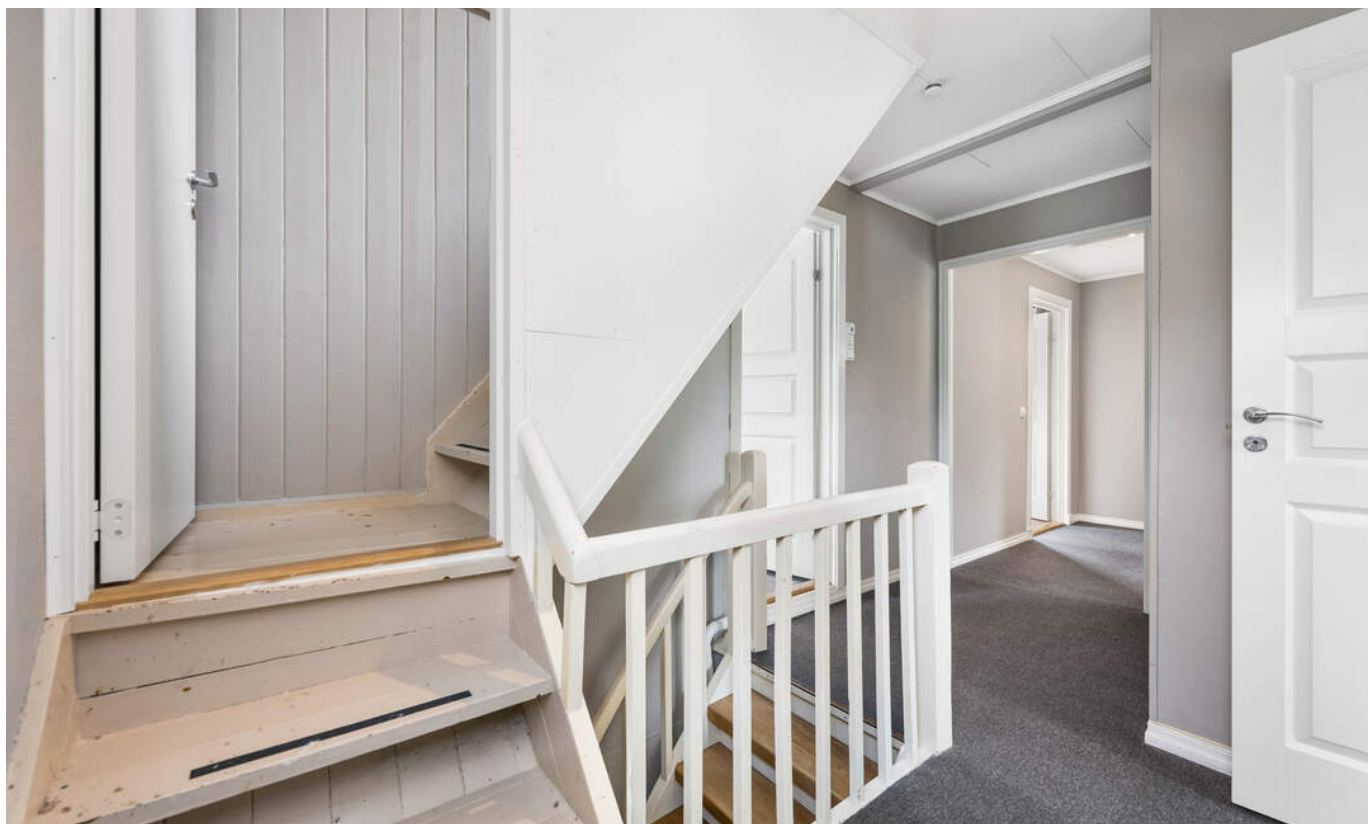


















KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Hardangervegen 523 – en innholdsrik og velholdt enebolig med familievennlig planløsning, flotte uteområder og en attraktiv beliggenhet på Haukeland. Boligen går over tre etasjer og byr på lyse oppholdsrom, fire soverom, to moderne bad fra 2016 og en stor, pent opparbeidet hage som gir gode rammer for både lek og avslapning. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger gjennom de senere årene. Blant annet ble det lagt nytt Decra ståltak og montert ny kledning med 5 cm utvendig etterisolering i 2010. I 2018 ble huset, garasjen og vinterhagen malt, mens terrassen ble renoverert med nytt dekke og glassrekkverk i 2022. Innkjørselen ble asfaltert i 2023. Her får du en bolig som kombinerer gode oppholdsarealer inne med flotte soner ute.

Eiendommen har en frittstående garasje fra 2003 med leddport og automatisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm, eget sikringsskap og elbillader. I tillegg finnes en utvendig bod fra 2021 på ca. 12 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter. Den asfalterte gårdsplassen gir god plass til parkering av flere biler. I 2025 ble det montert nytt kameraanlegg rundt boligen, ny ringeklokke med kamera og ny videosentral.

1. etasje:
Velkommen inn i en romslig entré med god plass til yttertøy og sko. En stor skyvedørsgarderobe sørger for praktiske oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk. Kjøkkenet har en klassisk heltreinnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap plass, overskap til tak og integrerte hvitevarer. Her er det også god plass til en

egen spisegruppe. Videre finner du en lys og romslig stue med tilhørende spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, mens vedovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære. Stue og spisestue ble oppgradert innvendig i 2019 med 5 cm etterisolering, gipsete vegger og nye vinduer i spisestuen. Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra stuen er det utgang til terrassen som ble renoverert i 2022 med nytt terrassedekke og glassrekkverk, og videre ut til hagen. Her kan du nyte gode solforhold og hyggelige stunder med familie og venner. På eiendommen finner du også en flott vinterhage på ca. 18 m², oppført i 2018, med peis som gir et lunt oppholdsrom og forlenger utesesongen. Etasjen rommer videre et stort soverom etablert gjennom et tilbygg på ca. 18 m² i 2010. Soverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering, samt en praktisk garderobeløsning. Badet ble fornyet i 2016, og er innredet med dusjkabinett, servant med innredning, vegghengt toalett og elektrisk gulvvarme. I forbindelse med oppgraderingen ble det også montert nytt vindu. Samme år ble alle vannrør i boligen skiftet til rør-i-rør-system, og avløpsrørene under kjellergulvet ble erstattet med plastrør.

2. etasje:
I boligens andre etasje ligger en romslig gang som binder sammen etasjens rom. Her finner du tre gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Store vinduer gir rommene godt med naturlig lys, og planløsningen passer godt både for barnefamilier og de som ønsker hjemmekontor. I 2019 ble alle innerdører i første og andre etasje skiftet til nye isolerte

dører. Etasjen har også et romslig bad som ble fornyet i 2016, innredet med badekar, servant med innredning, vegghengt toalett og elektrisk gulvvarme. Også her ble vinduet skiftet i forbindelse med oppgraderingen.

Loft:
Fra andre etasje er det adkomst til et innredet loft. Gulvet mellom andre etasje og loftet ble etterisolert i 2016. Loftet gir et ekstra areal som eigner seg godt til oppbevaring eller annen fleksibel bruk etter behov.

Kjeller:
Kjelleren består av grovkjeller og vaskekjeller, og byr på svært gode oppbevarings- og bruksarealer. Her er det blant annet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt en 300 liters varmtvannsbereder med akkumulatortank fra 2018. Vaskerommet ble renoverert i 2025 med fliser på vegger og gulv. Et praktisk område med god lagringsplass.

Boligen er også oppgradert med ni smarte røykvarslere koblet til Fibaro Smart Hub, installert i 2024, noe som bidrar til økt sikkerhet i boligen.

Oppvarming

Vedovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i gulv på bad i første og andre etasje.
Peis med innsats i uestue.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

INNHold

Boligen får over fire plan og inneholder:
1. Etasje: Hall med trapp, trapperom, kjøkken, stue, gang, bad

og soverom.
2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.
Kjeller: Grovkjeller, kjellerrom/vaskekjeller.
Loft: Innredet loft.
Utestue, garasje og bod.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

3. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

4. etasje
BRA-i: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

Bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Utestue

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Kjerneinformasjon

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har ikke fått TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist andre avvik: Kun nederste del av takkonstruksjonen er synlig i kott. Det ble registrert spor etter mit enkelte steder, og fuktmerker enkelte steder på sutaksbord. Store deler av takkonstruksjonen er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting i innkledt del.

- Utvendig - Takvindu - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Punktert isolerglass.

- Innvendig - Innvendige trapper - Det er påvist andre avvik: Bratt trapp til kjeller og loft.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke sluk under rørfordelerstammer.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige støpejernsrør.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Det er påvist andre avvik: Noe fukttransport i natursteinsmur, normalt etter datidens utførelse.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på

tilliggende konstruksjoner. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, bortsett fra at sluken må rengjøres ofte.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen. - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. - Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Knut-Anders Aase (befaringsdato: Tirsdag, 30. juni 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1468 m²

Beskrivelse av tomt

Nydelig hage bak huset som med plen. Denne innbyr til lek og moro for barna. Hagen og uteplasser fremstår som usjenerte uten innsyn. Pent opparbeidet og beplantet hage. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Parkering for flere biler på egen eiendom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.029.011,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.116.042,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

26.456,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra byggeår i kommunene arkiver. Det foreligger ferdigattest datert 02.11.1994 som omhandler endring/bolig. Det foreligger ferdigattest datert 25.09.2018 som omhandler nybygg takoverbygg over uteplass.

Det finnes tegninger og byggesøknader hos Bergen Kommune på garasje, tak over terrasse, hagestue og tilbygg soverom.

Deler av bad i andre etasje er forstørret ved å ta areal fra klesskap. Dette er ikke bruksendret. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/294/82: 03.06.1937 - Dokumentnr: 501373 - Bestemmelse om gjerde

15.08.1995 - Dokumentnr: 19772 - Bestemmelse om kloakkledn Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1995 - Dokumentnr: 28140 - Bestemmelse om veg BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD AV VEG Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1995 - Dokumentnr: 30168 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1937 - Dokumentnr: 501373 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4601 Gnr:294 Bnr:3

17.11.1988 - Dokumentnr: 990080 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 294 BNR. 244 UTSKILT FRA BNR. 101.

28.10.1991 - Dokumentnr: 27696 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1201 Gnr:294 Bnr:247 Målebrev over bnr. 247 utskilt fra bnr. 82 med areal:269m2. og skal sammenføres med bnr. 101. A.487.

01.01.2020 - Dokumentnr: 325954 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1201 Gnr:294 Bnr:82

03.06.1937 - Dokumentnr: 501373 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:294 Bnr:3 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om vannledning

06.09.1977 - Dokumentnr: 18820 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:294 Bnr:101

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Arealformål i kommuneplanen: Bebyggelse og anlegg

Kjerneinformasjon

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone - dekningsgrad 81,8%.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Septiktank er nedlagt og kan være fylt igjen med stein (kan fjernes). Den kan også være brukt som stakekum og da kan den ikke fjernes. Dersom septiktank skal fjernes må eier betale kostnadene selv. Bergen kommune krever ikke fjerning av utkoblet privat septiktank.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 22. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 390 000,00 (Prisantydning)

5 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
134 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

135 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 525 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 543 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Kjerneinformasjon

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

Dato salgsoppgave
28.7.2026

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.
Eier

Lennart Bjørndal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / Meglers deltakelse på overtakelse(pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 6 500,00, Tilstandsrapport kr 12 500,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
28.7.2026

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Diverse

Eier opplyser at dårlig takvindu blir skiftet før overtagelse.

Dato salgsoppgave
28.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
- BERGEN kommune
- gnr. 294, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 15943-2781 Eiendomsverdi ref nr: BX1237
Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 2 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan 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.
	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.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1936, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

Taket er tekket med stålpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken og ut av takvindu
Takrenner og nedløp av stål.
Ytterveggene er oppført i stående plank, som er utvendig utformet og isolert med 50 mm isolasjon. Liggende trekledning, fra 2010.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.
Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmer.
Hvit profilert kjellerdør og gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altan på 19 m², med utgang fra stue.

INNSENDIG

Laminat og teppefliser på gulver.
Panel, tapet, platte og malte vegger.
Malte plater og malte himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein, som er innvendig foret.
Kjeller ligger delvis under terreng. Det er ikke boret hull. Grunnmur og betonggulv mot grunn er synlig. Det er ikke treverk mot grunnmur eller på gulv mot grunn.
Malte tretrapper. Eik i trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

Bad i 1. etasje er fra 2016 og ble utført av eier. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.
Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjkabinett, servant, møbler, håndkle tørker og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt.

Bad i 2. etasje er fra 2016 og ble utført av eier. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.
Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Klemring og membran er synlig i støpejernsluk.
Bad med badekar, servant, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Kjøkken med heltre profilerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Mitsubishi Electric VL-50 miniventilasjon i tre soverom i 2. etasje.
Ca 300 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.
Automatsikringer med jordfeilautomater og 11 kurser i 1. etasje.
Automatsikringer med jordfeilautomater,8 kurser og overspenningsvern i loft.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i naturstein og betong.
Asfalt og gruset rundt bygget. Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra boligen og ut til offentlig påkobling er fra 1997.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Innvendig og utvendig trapp.
Radon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes tegninger og byggesøknader hos Bergen Kommune på garasje, tak over terrasse, hagestue eller tilbygg soverom.
Bod blir sendt inn som melding om tiltak som ikke er søknadspliktig.

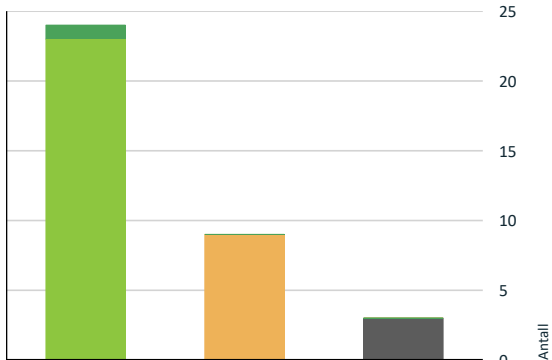
Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Takvindu	Gå til side

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 6 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygg Tilbygget stue, gang og bad i 1. etasje.

2010 Tilbygg Tilbygget soverom i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stålpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken og ut av takvindu

Trekkingen ble skiftet i 2010. Arbeidet ble utført av eier.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 7 av 22



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i stående plank, som er utvendig utformet og isolert med 50 mm isolasjon. Liggende trekledning, fra 2010.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kun nederste del av takkonstruksjonen er synlig i kott. Det ble registrert spor etter mit enkelte steder, og fuktmerker enkelte steder på sutaksbord.

Store deler av takkonstruksjonen er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting i innkledt del.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Et hus med angrep av Stripet Borebille/mit vil oftest ha, eller har hatt, et problem med fukt.

Krypeloft ble sprøytet mot mit i 2010 i forbindelse med skifte av tak, samt i 2026 etter min befarng..

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Punktert isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Takvinduet bør skiftes.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- og 3-lags glass i malte trekarmner.

Vinduer i bad fra 2016.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit profilert kjellerdør og gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmner. Altandør med 2-lags glass i malte trekarmner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 19 m², med utgang fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og teppefliser på gulver. Panel, tapet, platte og malte vegger. Malte plater og malte himlingsplater.

TG BJ Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv og tregulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befæringsdagen.

Det er ikke tilkomst for kontroll under tregulv mot grunn i tilbygg.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein, som er innvendig foret.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller ligger delvis under terreng. Det er ikke boret hull. Grunnmur og betonggulv mot grunn er synlig. Det er ikke treverk mot grunnmur eller på gulv mot grunn.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper. Eik i trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Bratt trapp til kjeller og loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, da loft og kjeller ikke er egnet til rom for varig opphold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2016 og ble utført av eier. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant, møbler, håndkle tørker og veggmontert wc.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling og spalteventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegg bak dusjkrok er mot yttervegg og mot fastmontert garderobeskap i soverom. Soverommet ligger over 20 cm lavere enn badet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2016 og ble utført av eier. Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk

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. Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig støpejernsluk. Det er ikke tettet mellom sluk og fliser/betonggulv. Hvis sluken går tett og vannet stiger til over sluk, vil det mest sannsynlig oppstå lekkasje i overgang mellom sluk og fliser/betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, bortsett fra at sluken må rengjøres ofte.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med badekar, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i himling og spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD

TG KU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med heltre profilerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er ikke sluk under rørfordelerstammer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres sikring under fordelerstammene, som leder eventuelle lekkasjer til sluk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejernsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Mitsubishi Electric VL-50 miniventilasjon i tre soverom i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 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 bygningssakkkyndig 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

Automatsikringer med jordfeilautomater og 11 kurser i 1. etasje.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 8 kurser og overspenningsvern i loft.

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.
1936 Det er ikke kjent hvor gammel den eldste installasjonen er.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier er elektriker og har utført el-arbeider selv i hans eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Opprinnelig drenering.
Utvendig fuktsikring er ikke synlig.
Misfarging på nedre del av grunnmur enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noe fukttransport i natursteinsmur, normalt etter datidens utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Fuktvandring opp fra grunn eller inn fra terreng er et velkjent problem og er normalt på eldre boliger. Dette skyldes at dreneringen tetter seg til over flere år, til det står vann oppunder grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Asfalt og gruset rundt bygget.

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger fra boligen og ut til offentlig påkobling er fra 1997.

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
Innvendig og utvendig trapp.
Radon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert håndløper på vegg på begge sider i innvendige trapper.
Rekkverks høyden i 2. etasje er under 90 cm og avstanden mellom rekkverk spilene er over 10 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter og åpninger mellom rekkversspilene skal ikke være over 10 cm.
Det bør monteres håndløper på vegg.
Radonmålinger bør utføres.

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 13 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Eget bruk

Byggeår
2021

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Betonggulv mot grunn.
Sperretak teknet med stålplater.
Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Betonggulv mot grunn.
Sperretak teknet med betongstein.
Leddport med automatisk åpner.
Innlagt lys, strøm og el-bil lader. Eget sikringsskap.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 14 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Utestue



Anvendelse
Eget bruk

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Belegningsstein mot grunn.
Sperretak teknet med papp.
Innlagt lys, strøm og peis med innsats.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 15 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



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

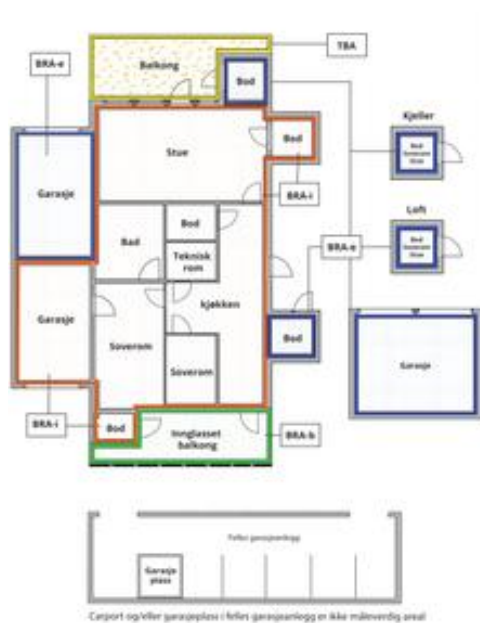
Hva er måleverdig areal?

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.



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 stiv (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 åpne 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 branncelleinnndeling

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 byggt teknisk 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.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	99			99	19
2. etasje	56			56	
Kjeller	49			49	
Loft	6			6	
SUM	210				
SUM BRA	210				19

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, trapperom, kjøkken, stue, gang, bad, soverom		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom		
Kjeller	Grovkjeller, kjellerrom/vaskekjeller		
Loft	Innredet loft		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 11,1 m²
Trapperom 1,5 m²
Kjøkken 14,5 m²
Stue 35,7 m²
Gang 4,3 m²
Bad 5,1 m²
Soverom 17,6 m²

2. etasje:

Gang m/trapp 12,5 m²
Bad 7,5 m²
Soverom 8,7 m², 14,7 m² og 9,7 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjøres fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes tegninger og byggesøknader hos Bergen Kommune på garasje, tak over terrasse, hagestue eller tilbygg soverom. Bod blir sendt inn som melding om tiltak som ikke er søknadspliktig.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft.

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

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

Utestue					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue	

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

30.6.2026

Knut-Anders Aase

Takstingeniør

Lennart Bjørndal

Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	294	82		0	1468.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hardangervegen 523

Hjemmelshaver

Bjørndal Lennart

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i et etablert boligområde på Haukeland. Solrikt, med utsikt til nærområdet og fjellene omkring. Kort vei til barneskole, buss, butikk, mm. Fint turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Parkering for flere biler på egen eiendom.

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 20 av 22

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 21 av 22

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND
Gnr 294 - Bnr 82
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX1237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 15943-2781

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 22 av 22

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND

12 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hardangervegen 523	Hardangervegen 523	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1999

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Bjørndal, Lemart

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flytstop og rørleggerarbeid utført av fagfolk som vennetjenester. Membran, flislegging, plating, skifting av dører og vindu utført av eier. Har bildedokumentasjon på alt av arbeid.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2010

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tak skiftet til stålpanner type Decra, nederste bord av sutak skiftet, ny duk og lekter. Ny kledning rundt hele huset, lektet ut 50mm, 50mm isolasjon, asfaltplater og vindsperre, dobbelfals kledning med musebånd. Vindu skiftet i spisestue, begge bad, kjøkken, soverom nede, gang oppe og nede. Vindu soverom oppe skiftet i 2004. Utført av eier i samarbeid med tømrer i familien.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innmat i begge sikringskap skiftet til jordfeilautomater. Ny installasjon i 2.etg, mesteparten av 1.etg. Resten er fra 1997. Nye LED-spotter i soverom nede, begge bad, gang oppe og nede, kjøkken, utvendig hus, hagestue samt garasje, fotocelle utvendig garasje og hagestue. LED armaturer loft, kjeller, vaskekjeller, garasje og bod Elbil lader i garasje med eget sikringskap i garasje. Eier er elektriker med myndighet til installasjon i egen bolig.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lennart Bjørndal

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 ganger siste 5 år har det gått tett i stakekum mellom 523 og 521, dette pga dårlig fall på felles private rør. Årsak er våtservietter som har vært spylt ned i naboens. Åpnet selv med krypedyse høytrykkspyler.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2016

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle vannledninger skiftet til Sanipex rør i rør, avlopsrør kjeller skiftet til plastrør. Rørleggerarbeid er utført av rørlegger som vennetjeneste.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

1 stk WIFI panelovn spisestue, 3 stk miniventilasjonsanlegg montert i 3 soverom 2. etg i 2020. Vedovn stue skiftet i 2004.

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spor av fukt i tak samt mit i 2010 før tak ble skiftet.
Har vært tørt etter det.
Ble sprøytet mot mit i 2010 samt i 2026 etter at krypeloft ble ryddet ut.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

2010, bygd på soverom 1.etg. 2018, bygd hagestue, 2021, bygd utvendig bod. Alt utført av eier i samarbeid med tømrer i familien.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37605853

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lennart Bjørndal	2026-07-12

Identification

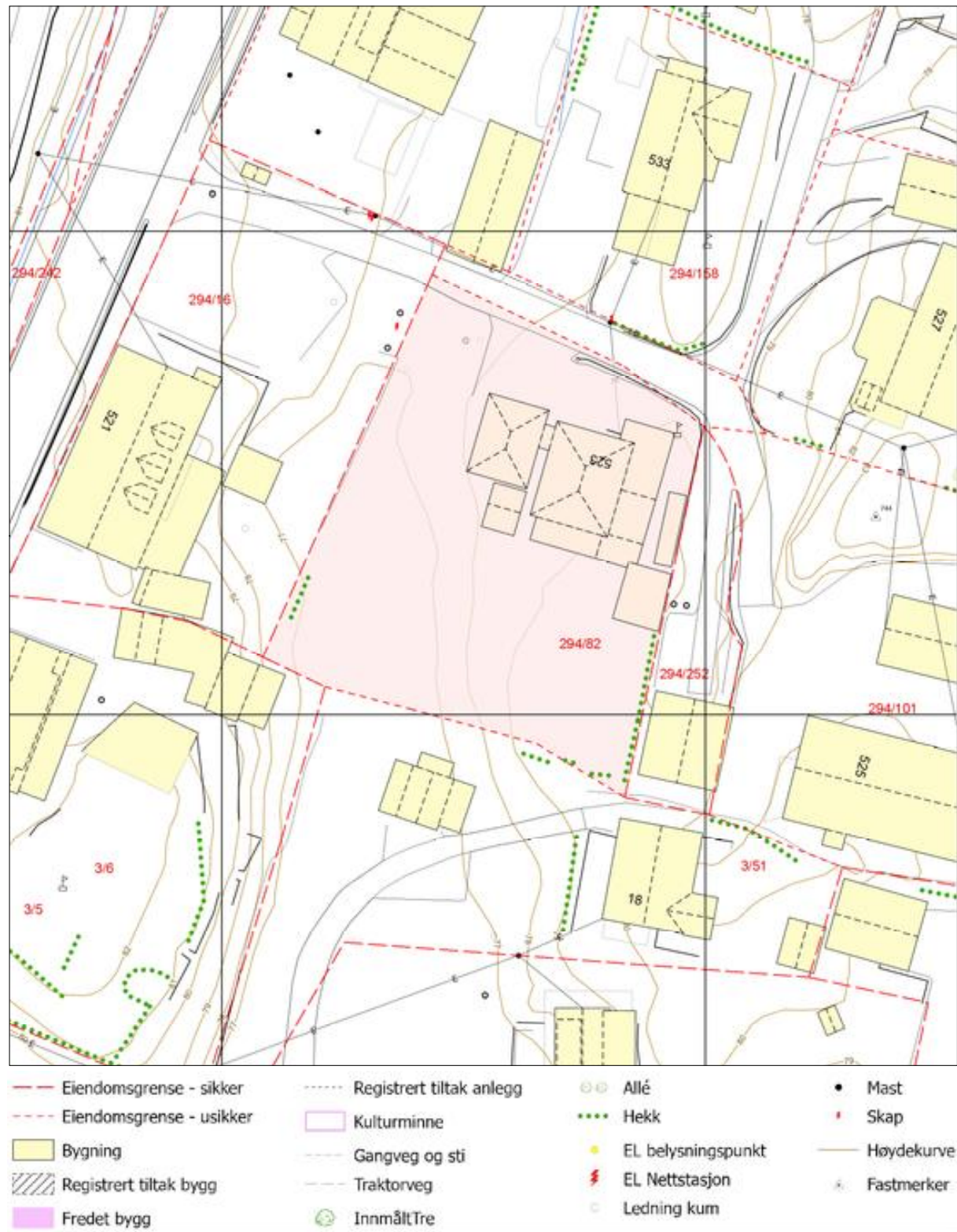
 Lennart Bjørndal



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 294/82/0/0
Adresse: Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

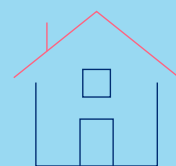
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hardangervegen 523, 5268 HAUKELAND. Gnr. 294, bnr. 82, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260053
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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. For 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Kim Stavang Olsen

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

976 76 303

kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no