

PROAKTIV

Nydelig villa

I ett av byens mest
attraktive områden.

HOPSÅSEN 48





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hopsåsen 48, 5221 NESTTUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 565, i NESTTUN kommune

Prisantydning: 18.000.000,-

Omkostninger: 451.090,-

Totalpris: 18.451.090,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 8/5

BRA: 323 m²

BRA-i: 323 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: 3 parkeringsplasser i felles garasje medfølger. Fra garasjen er det direkte adkomst til boligen, noe som sørger for en sømløs hverdag for en travel barnefamilie.

Tomt: 522.5 m²

Energimerke:

Kommunale avgifter: 41.822,-



HOP - NESTTUN

Velkommen til familiens nye hjem!

INNHold

1	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	15	32	81
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
86	87	92	93
Vedlegg	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
126	127	132	
Ferdigattest	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd. Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"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."

PARTNER/Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti T. Dyre



Kjersti T. Dyre
PARTNER/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

FAMILIENS NYE HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mer enn 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalte din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Stor og tiltalende villa med barnevennlig og usjenert beliggenhet på Hop, like ved Nesttun! En drøm av ett hjem for store og små! Velkommen til oss på visning!

Det første som vil slå dere er hvor enkelt livet er her. Bilene parkeres i underjordisk garasje. Det medfølger 3 p-plasser med el-billadere. Det er enkelt og godt for både store og små at det kan parkeres under tak. Med egen grovinngang er det praktisk å sluse sandete regntøy og støvler inn i boligen. I den store entreen er det rikelig med garderobeplass. I denne etasjen er det også vaskerom, medierom, ungdomsrom og stort bad med deilig badekar, for å nevne noe. Dette er den perfekte delen for husets ungdommer og deres venner. I hovedetasjen finner man de sosiale rommene for hele familien. Stue og kjøkken på over 60 kvm. har god plass til stor sofagruppe og langbord hvor man

kan dekke til hele 16 personer. Mot sørvest er det skyvedør til hagen og en tre-terrasse på 74 kvm., som blir som en forlengelse av stuen på de tider av året hvor man ønsker å kose seg ute. I 2. etg. har man 4 soverom, lekestue til de minste, 2 bad og adkomst til takterrassen. Hagen er en perfekt tumleplass for de minste i familien. Mens resten av familien koser seg på terrassen i front vil kanskje ungdommen heller trekke seg tilbake på den store takterrassen med 360 gr. utsikt.

PARTNER / Eiendomsmegler MNEF
Kjersti T. Dyre

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



HOP - NESTTUN

Kommune: Bergen / Område: Hop

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

Tomten på et halvt mål er pent opparbeidet med plen, busker, hekker og bed, samt murer i stein. I forkant av boligen er det en stor terrasse som er godt skjermet med hekker mot nabo i front og naboeiendommen mot sør. Det er også platting rundt hele boligen. Ved inngangspartiet har selger lekeapparater til din minste barna i familien.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hopsåsen, med utsikt mot Nordåsen og gode solforhold. Området består i hovedsak av eneboliger og har en barnevennlig profil med kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er gangavstand til dagligvarebutikk og kollektivtransport, samt til Nesttun sentrum som fungerer som lokalt knutepunkt for service og handel. Nærområdet tilbyr flere rekreasjonsmuligheter ved Skjoldabukta og Skiparviken. For organiserte aktiviteter ligger Nesttun idrettspark og Slåtthaug kunstisbane i nærheten, hvor



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Skiparvik sнопlass Linje 75	4 min 0.4 km
🚶 Mårdalen Linje 1	16 min 1.3 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 9.9 km
✈ Bergen Flesland	16 min

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	13 min 1.2 km
Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	17 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Nesttun	18 min
💊 Apotek 1 Nesttun	16 min

SPORT

⚽ Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... Ballspill	13 min 1.1 km
⚽ Nesttun idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 1.2 km
🧘 Tonus	15 min
🧘 Yogahuset Fana	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nesttun P-anlegg - Vestland fylkesko...	16 min
---	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fana IL har et bredt tilbud innen ulike idretter. Det er også tilgang til turstier ved Myrdalsvatnet og Smøråsfjellet. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med enkel tilgang til daglige fasiliteter og infrastruktur.

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



Bebyggelse

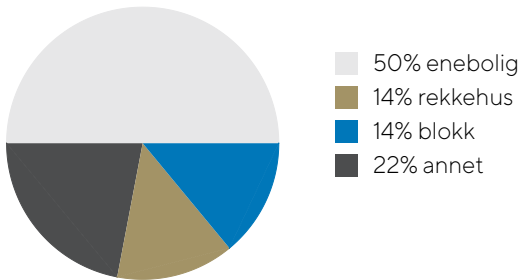
Nabolaget er svært etablert og ikke minst barnevennlig og attraktivt. Bebyggelsen er i all hovedsak bestående av eldre boliger i en fin kombinasjon av noen boligprosjekter fra nyere tid.



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



Barnehage/Skole/Fritid

Boligen ligger i et svært familievennlig og attraktivt område på Hopsåsen på Paradis, med kort vei til barnehager, skoler og et variert fritidstilbud.

I nærområdet finner du blant annet Hop Oppvekststun barnehage, Paradis barnehage og Storetveit barnehage, samt private alternativer som Tryllefløyten Steinerbarnehage SA. Det gir gode valgmuligheter for barnefamilier.

For skolebarn sogner området til Hop skole, en populær barneskole med godt læringsmiljø og kort, trygg skolevei. Ungdomstrinnet tilhører Storetveit skole, som også ligger innen komfortabel avstand fra boligen.

Fritidsmulighetene er mange. Området byr på flotte turområder i nærliggende skog og mark, lekeplasser og idrettstilbud. Det er kort vei til idrettsanlegg, fotballbaner og aktivitetsmuligheter i Paradis og på Nesttun. Med Bybanen like i nærheten er det også enkel tilgang til Bergen sentrum, kulturtilbud og videregående skoler.

Hopsåsen er et rolig og etablert boligområde med trygge omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstvilkår – perfekt for familier som ønsker nærhet til både natur og stillhet.

Offentlig Kommunikasjon

Boligen har kort og enkel gangavstand til Hop bybanestopp, som er nærmeste holdeplass. Herfra går Bybanen i Bergen hyppig med avganger både nordover mot Bergen sentrum og sørover mot Nesttun og Flesland.

Livet i Hopsåsen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne.
I intervjuet har de besvart spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Jade, Jan & flokken!

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte ca et år før huset var ferdig bygget. Det var en god beslutning, for da fikk vi endret litt på planløsningen, til det bedre, samt gjøre oppgraderinger på dører, kjøkken, bad, vaskerom, gulv, garderober, trapp, multimediarom, hage m.m.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten, den høye standarden og den fantastiske takterrassen var nok de viktigste faktorene som gjorde at vi valgte å kjøpe huset. Det var også veldig kjekt å vite at man kan gå tørrskodd til jobb (vi har garasje på jobb også). Et hett tips til nye eiere er å legge handleturen til Kiwi nesttun, da kan man gå i tøfler! Det er en luksus man fort setter pris på i denne byen!

Hvorfor skal dere flytte?

Det dukket opp en mulighet vi ikke kunne si nei til, men det er med tungt hjerte at vi lar drømmehuset gå! .

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Vi er veldig fornøyde! Huset har en helt perfekt beliggenhet, deilig takterrasse, akkurat passelig stor hage og mange soner, som passer oss bra (vi har fem barn!). Vi har barn på barneskole, ungdomsskole og videregående skole, i tillegg til to i barnehagealder, og huset ligger midt i smørøyet mtp logistikken!.



Hva har dere likt best med området?

Vi har fått gode venner i nærområdet. Det er et fantastisk område å vokse opp i, så vi flytter ikke langt. Det er rolig, trygt og privat, samtidig som det er kort vei til alt av fritidsaktiviteter, servicetilbud, barnas venner, store rekkehusområder med mange barn osv.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinteren er så fin her! Et nydelig lys, store vinduer og mye luft. Vi har brukt hagen veldig mye hele året. Utsikten til det isdekkede Nordåsvannet er helt magisk! Barna har kost seg med aking i veien og snømannbygging i hagen. Så må mor i huset legge til at det er utrolig vakkert med et høyt juletre i den store stuen, virkelig stemningsfullt!**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Om våren spirer og gror det i hagen, bøkehekkene blir grønne og tette, og staudebedet våkner til liv. Det er et bed som ikke krever stort, men som blir vakkert og blomstrer gjennom hele sommeren. Det har vi kost oss med, og gjort penere og penere hvert år. Det er god plass til lek og selskaper, og med den store treterrassen som en forlengelse av stuen, har vi dekket opp med krystall og sølvtøy på 17.mai, utendørs! Helt nydelig! Så er det magisk å sitte på takterrassen med pledd og nyte at det går mot lysere tider!

Sommeren er fin i Hopsåsen! Vi har den luneste kroken langs veggene ved tujahekkene, der kan man virkelig grille seg, om man vil, og tomatene vokser seg store og saftige. Det er god plass til plaskebasseng og vannspredere, og det er mange små som synes det er gøy å løpe barfott på plenen rundt hele huset.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Det er veldig kjekt når terrassen og hagen blir en forlengelse av stuen om sommeren, dørene står åpne hele dagen, og vi har sol fra tidlig morgen til sene kvelden. Takterrassen har vært svært populær hos nabolagets tenåringsjenter, og blir det for varmt, kan de spyle hverandre med hageslangen der oppe! Vi har plantet rips, solbær, stikkelsbær og bringebær, og husets yngste beboere syns det er veldig stas å sitte mellom bærbuskene og spise seg mette.

Når høststormene ruller inn er det koselig å sitte med en kopp te og se på været ut de store vinduene, og kjellerstuen blir flittig brukt av store og små som vil kose seg med en film eller brettspill. Enda hvor kjekt det er at alle er samlet, er det en stor fordel med egen inngang i kjelleren, stort gang, bad og stue, slik at ungdommene kan ha det kjekt uten å sitte oppå resten av familien.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Det er utfordrende å beskrive hjemmet vårt med kun tre ord, så jeg skal begrense meg til fire:
"Luksuriøs, lys, familievenlig og lettholdt."

VELKOMMEN TIL HOPSÅSEN 48

Vi starter utendørs – boligen har flere solrike uteplasser, takterrasse og pent opparbeidet, lettstelt hage

Parkering

3 parkeringsplasser i felles garasje medfølger. Fra garasjen er det direkte adkomst til boligen, noe som sørger for en sømløs hverdag for en travel barnefamilie.

Tomtestørrelse

522 m²

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Torsdag, 19. februar 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse og beplantning.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med trepanel og partier med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med takfolie/takbelegg.

Etasjeskillere/gulv på grunn:

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (12,8 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innfelte spotter.

Skyvedørsgarderobe.

Teknisk rom (9,3 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereder.

Gang (16,8 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap under trapp.

Bad (11,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (7,0 m²)

GANG 1. ETG.



Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (27,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Ungdomsrom (20,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobedel med innredning.

2. etasje:
Entré (10,5 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom / kontor (12,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Gang (11,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

WC (3,0 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innvendig bod (4,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Div. skapinnredning med benkeplate i heltre.

Stue/kjøkken (61,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og spilehimling.
Utgang til terrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

3. etasje:

Gang med trapp (27,8 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

PRAKTISK LAGRINGSPLASS

Innfelte spotter.

Soverom (11,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (10,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (15,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (9,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte
spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang med garderobe (6,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeinnredning

Soverom (12,3 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte
spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (12,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe fra Multiform



Teknisk rom (9,3 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereder.

Gang (16,8 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap under trapp.

Bad (11,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (7,0 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (27,1 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Ungdomsrom (20,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobedel med innredning.

2. ETASJE:

Entré (10,5 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1 / kontor (12,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Gang (11,1 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

WC (3,0 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger



og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Grovkjøkken (4,2 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Div. skapinnredning med benkeplate i heltre.

Stue/kjøkken (61,0 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og spilehimling.
Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

3. ETASJE:

Gang med trapp (27,8 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Soverom 2 (11,2 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3 (10,2 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (15,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (9,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang med garderobe (6,0 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeinnredning

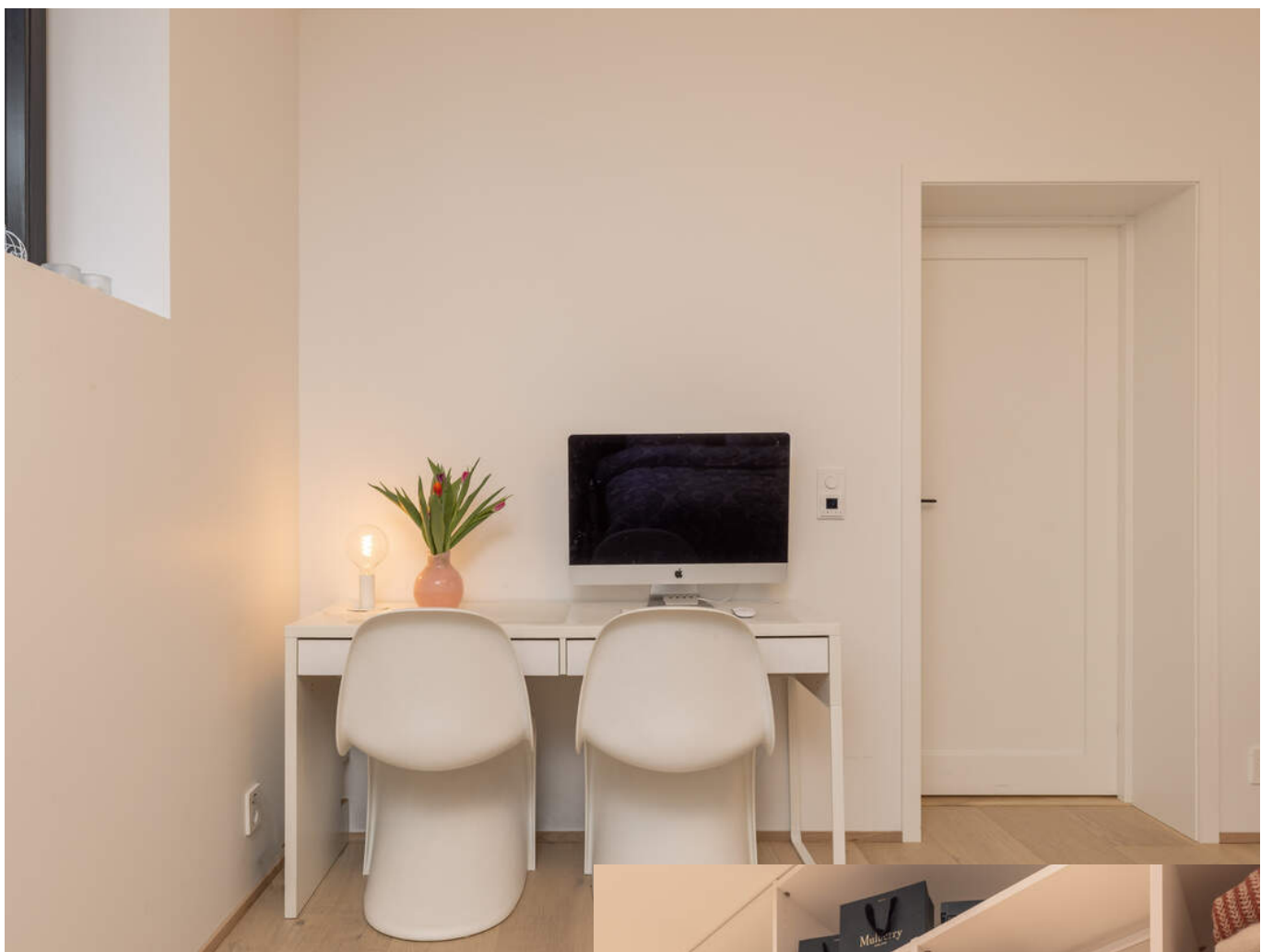
Soverom (12,3 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.





UNGDOMSAVDELINGEN





VASKEROM I 1. ETG.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom:

1. etg.
Entré / gang med adkomst fra garasje (12,8 kvm.)
Teknisk rom med adkomst fra garasje og entré/gang (9,3 kvm.)
Hall (16,8 kvm.)
Bad 11,9 kvm.
Vaskerom (7,0 kvm.)
Tv-stue / mediarom (27,1 kvm.)
Ungdomsrom (20,6 kvm.)

2. etg.:
Entré / gang (10,5 kvm.)
Soverom / kontor (12,4 kvm.)
Anretning / pantry (4,2 kvm.)
Wc / gjestetoalett (3,0 kvm.)
Stue / kjøkken (61,0 kvm.)

3. etg.:
Gang med trapp / tv-/lekestue (27,8 kvm.)
Soverom nr. 2 (11,2 kvm.)
Soverom nr. 3 (10,2 kvm.)
Soverom nr. 4 (15,4 kvm.)
Bad nr. 2 (9,1 kvm.)
Walk-in closet 6 kvm.
Masterbedroom - soverom nr. 5 (12,3 kvm.)
Bad nr. 3 - en suite (6,6 kvm.)

Takterrasse

Areal

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.

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.





F

Standard

Boligen har en luksuriøs, høyst moderne og nordisk standard på kvaliteter og utforming. Høye kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Innredninger på kjøkken, baderomsinnredning på alle bad, vaskerom og grovkjøkken er levert av kvalitetsleverandøren Multiform. Det samme gjelder samtlige garderobeløsninger med skapene som er integrert. Følelsen av luksus får man i det man trer inn over dørterskelen og den er gjennomgående i absolutt hele boligen. Ingenting er overlatt til tilfeldigheten og løsningene er tilpasset en aktiv barnefamilie med behov og ønsker om en sømløs hverdag for små og store.

Store vindusflater i hovedetasje og 2. etasje gir et unikt naturlig lys i alle de rommene hvor dette er ønskelig. Lyse overflater i kombinasjon med naturlig lys gir en god atmosfære i huset.

Kjøkkenet er svært godt utstyrt med kjøpmannskuffer, høyskap og generøs benkeplass. Dette bidrar til et "rom" med god arbeidsplass til kokkelering til hverdag så vell som til middagsselskap. Hvitevarene er levert av kvalitetsleverandøren Gaggenau.

Alle de 4 badene er helfliset i duse farger som naturlig nok er en fin kombinasjon med baderomsinnredning fra Multiform. Alle badene er også romslige med stor dusj med dusjvegg i glass, samt badekar på badet i 1. etg.

Ord som er beskrivende for denne eiendommen er:

Luksuriøs
Høy kvalitet på inventar, innredninger og garderobeløsninger.
Funksjonell
Gjennomtenkt
Maksimalt utnyttet areal
Lys, åpen og luftig

Kom og opplev denne perfekte familievillaen i Hopsåsen!

Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.



Ord som er beskrivende for denne eiendommen er:

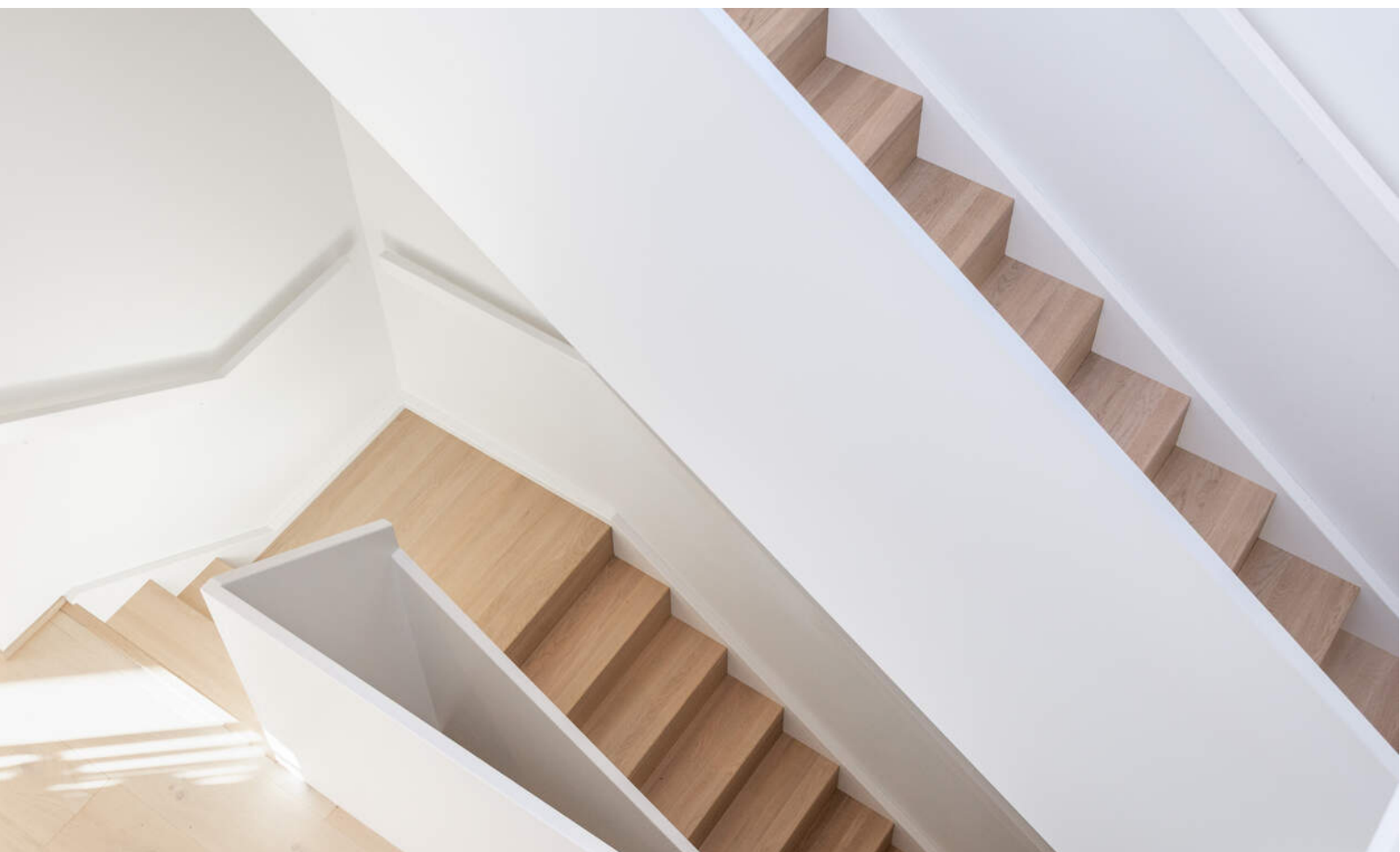
Luksuriøs
Høy kvalitet på inventar, innredninger og garderobeløsninger.
Funksjonell
Gjennomtenkt
Maksimalt utnyttet areal
Lys, åpen og luftig

Kom og opplev denne perfekte familievillaen i Hopsåsen!

Det henvises for øvrig til rapporten fra takstmannen og enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Oppvarming

El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten teknisk rom) samt på entré og WC i 2. etasje og begge bad i 3. etasje.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.



2. ETASJE INNEHOLDER DE SOSIALE ROMMENE:

Kjøkken og stue
Kontor
Grovkjøkken
Gjestetoalett
Romslig hovedinngang



TIL HVERDAG OG FEST!





KJØKKENDRØM FRA MULTIFORM

Kjøkkenet er svært påkostet med Gaggenau hvitevarer:

- Kjøleskap og frysenskap
- Oppvaskmaskin
- Steketopp og 2 stekeovner (damp)



DEKK BORDET FOR
SELSKAP



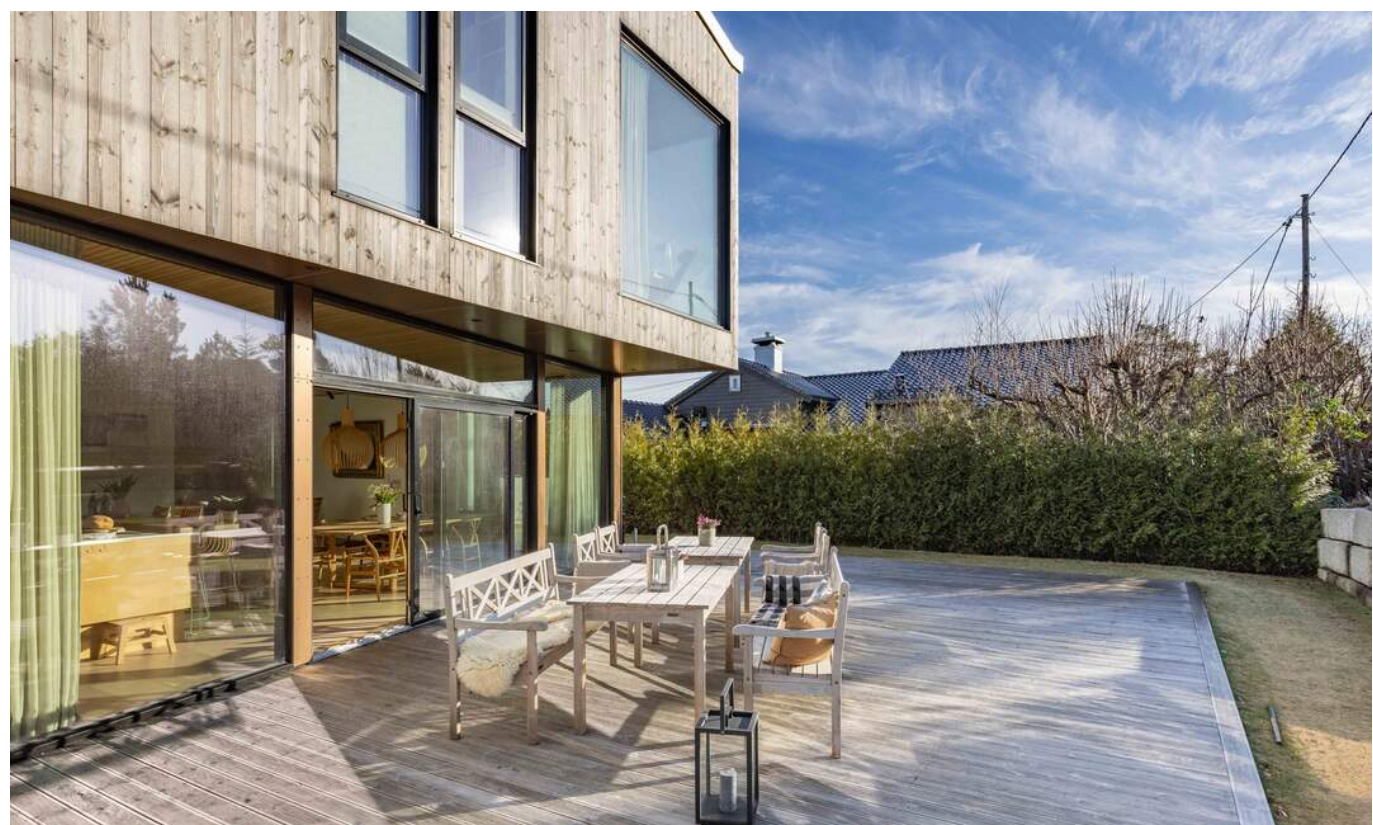
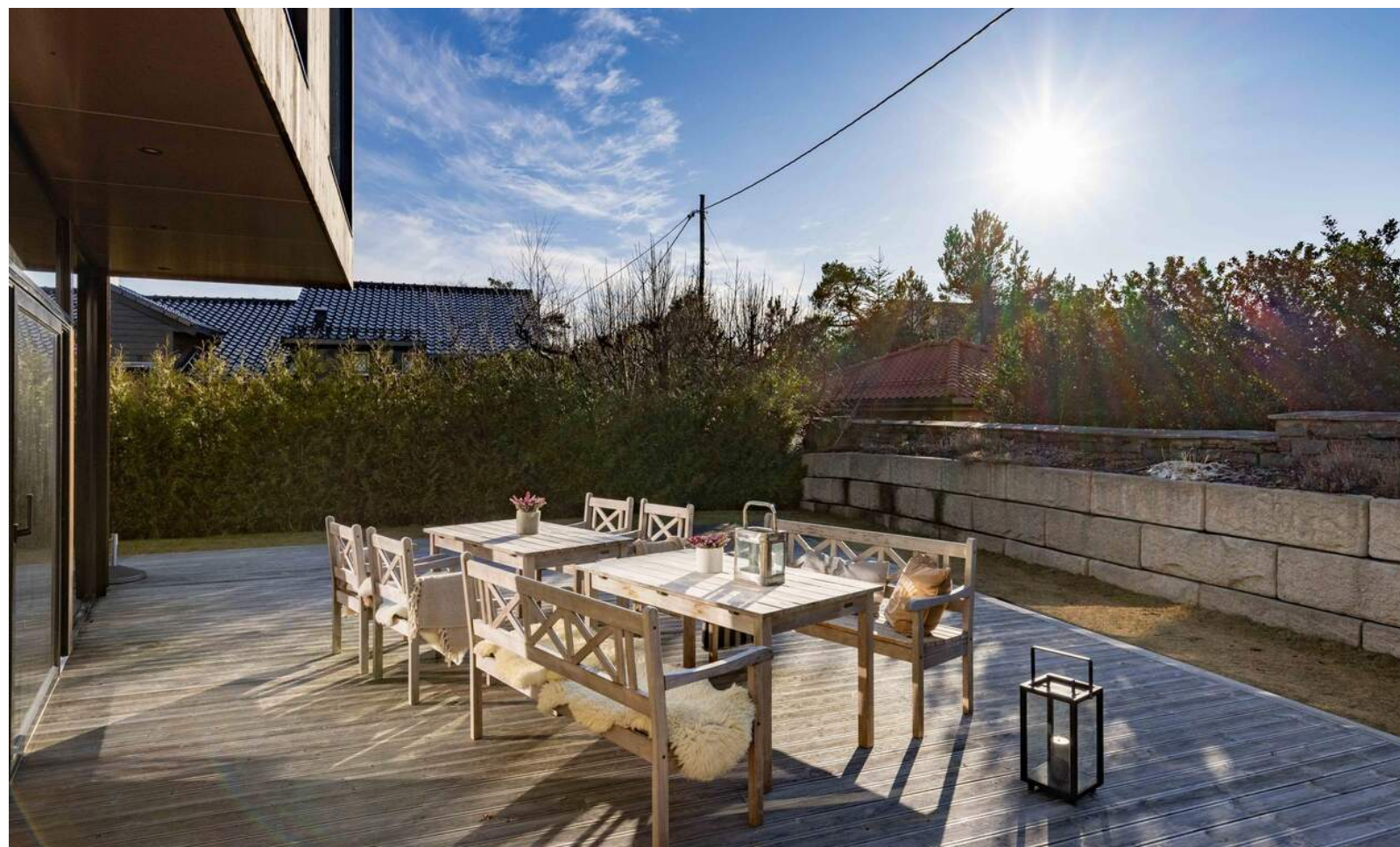
UNIKT LYSINNSLIPP





KONTOR ELLER
SOVEROM?





LA OSS GÅ OPP I 3. ETG.

Her finner man 4 soverom, 2 bad, lekestue og trapp til takterrassen.





"LEKESTUEN"





EN-SUITE
MASTER BEDROOM



BADETILKNYTTET
MASTERBEDROOM



SOVEROM NR. 3



SOVEROM NR. 4



SOVEROM NR. 5



BAD NR. 3



NYT UTSIKTEN FRA DEN
USJENERTE OG SOLRIKE
TAKTERRASSEN









360 GRADER'S UTSIKT!

Nyt sol og utsikt mot Smøråsfjellet, Livarden, Ulriken, Fløien, Løvestakken og Lyderhorn!

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etg.

PLANTEGNINGER

2. etg.

PLANTEGNINGER

3. etg.

PLANTEGNINGER

Takterrasse

KJERNEINFORMASJON

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Utstedt fra Bergen Kommune Plan og bygg:
25. november 2019

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

Servitutter: 2025/1411663-1/200 18.11.2025 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 41 BNR: 483 Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 41 BNR: 1296 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2020/2700059-1/200 06.07.2020 21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 340/1020 For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

2025/1411663-2/200 18.11.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 41 BNR: 564 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2025/1411663-3/200 18.11.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Bestemmelse om solidaransvar GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål.

Kommunale avgifter

41.822,- for 2026

Eiendomsskatt

22.574,- for 2026

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig 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.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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



PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

18 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

450 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

451 090,00 (Omkostninger totalt)

18 451 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisisjon 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 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.

Dato salgsoppgave
3.3.2026

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

Selger ønsker å ta med seg følgende:
Hang it all, entré kjeller
Bestlite gubi vegglampe TV-stue
Flos lysekrone trappegang
Kartell bloom entré oppe
Tre secto taklamper kjøkken/stue
2 foscariini taklampe foreldresoverom og soverom i midten oppe
String hylle barnerom rosa Arne Jacobsen utelampe byttes med standard utelampe Hope-lampe barnestue

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

Jan Brudvik
Jade Serine Hope

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

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 - markeds plasser 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>

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.

Forsikring

Forsikringssselskap Gjensidige Forsikring ASA
PolisenummerASA-49 94684919

Diverse

Selger ønsker å ta med seg følgende:
Hang it all, entré kjeller
Bestlite gubi vegglampe TV-stue
Flos lysekrone trappegang
Kartell bloom entré oppe
Tre secto taklamper kjøkken/stue
2 foscariini taklampe foreldresoverom og soverom i midten oppe
String hylle barnerom rosa Arne Jacobsen utelampe byttes med standard utelampe Hope-lampe barnestue

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 25. november 2019

Grunnboksdato

Onsdag, 11. februar 2026

Dato salgsoppgave
4.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Hopsåsen 48, 5221 NESTTUN

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hopsåsen 48	Hopsåsen 48	

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?

Inngått kjøpekontrakt i mai 2022. Overtakelse var 28. februar 2023.

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 28. februar 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94684919

Informasjon om selger

Selger

Brudvik, Jan

Selger

Hope, Jade Serine

Forbehold

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

Side 1



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjenanse 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 25817396

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jade Serine Hope Daltveit	2026-03-02	Jan Brudvik	2026-03-02
Identification		Identification	
 Jade Serine Hope Daltveit		 Jan Brudvik	

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hopsåsen 48, 5221 NESTTUN
- BERGEN kommune
- gnr. 41, bnr. 565, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 323 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 02.03.2026 Oppdragsnr.: 20932-3173 Referansenummer: OW9189

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

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



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Hopsåsen 48, 5221 NESTTUN
Gnr 41 - Bnr 565
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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
- tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Stor, egen del av felles garasje.
Markterrasse på ca. 60 m².
Takterrasse på ca. 30 m²

STANDARD

Boligen har en moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskeriets Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid, og anbefalte rutiner og intervaller framgår av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hopsåsen, med utsikt mot Nordåsen og gode solforhold. Området består i hovedsak av eneboliger og har en barnevennlig profil med kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er gangavstand til dagligvarebutikk og kollektivtransport, samt til Nesttun sentrum som fungerer som lokalt knutepunkt for service og handel. Nærområdet tilbyr flere rekreasjonsmuligheter ved Skjoldabukta og Skiparviken. For organiserte aktiviteter ligger Nesttun idrettspark og Slåtthaug kunstisbane i nærheten, hvor Fana IL har et bredt tilbud innen ulike idretter. Det er også tilgang til turstier ved Myrdalsvatnet og Smøråsfjellet. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med enkel tilgang til daglige fasiliteter og infrastruktur.

TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering til flere biler i egen del av felles garasje.
To elbilladere.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med trepanel og partier med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med takfolie/takbelegg.

Etasjeskillere/gulv på grunn:

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.
Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (12,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

Teknisk rom (9,3 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereder.

Gang (16,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap under trapp.

Bad (11,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (7,0 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (27,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Ungdomsrom (20,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobedel med innredning.



Beskrivelse av eiendommen

2. etasje:

Entré (10,5 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom / kontor (12,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Gang (11,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe.

WC (3,0 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innvendig bod (4,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Div. skapinnredning med benkeplate i heltre.

Stue/kjøkken (61,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og spilehimling.
Utgang til terrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

3. etasje:

Gang med trapp (27,8 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Soverom (11,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (10,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (15,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (9,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang med garderobe (6,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeinnredning.

Soverom (12,3 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten teknisk rom) samt på
entré og WC i 2. etasje og begge bad i 3. etasje.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

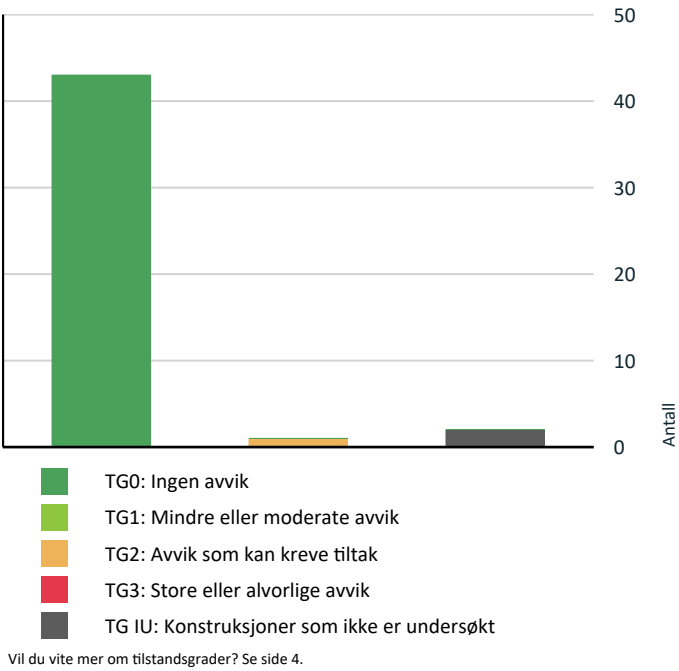
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist andre avvik:
• Kort avstand mellom terreng og kledning.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Boligen er i garantitid. Det må påregnes normalt vedlikehold iht. FDV-innstruks.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takfolie/takbelegg.

Taktekking er i all hovedsak skjult (TGIU). Vurdering er gitt på bakgrunn av alder.

Vedlikehold:
Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takbelegg: ca. 20–30 år

Nedløp og beslag

Nedløp i metall.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20–30 år

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med trepanel og partier med fasadeplater.

Vedlikehold:
Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
 - Det er påvist andre avvik:
 - Kort avstand mellom terreng og kledning.
- Konsekvens/tiltak**
 - Andre tiltak:
 - Løsningen er å anse som "vanlig" på "funkishus" av estetiske årsaker, men den medfører risiko for fuktopptrekk og skader på kledning. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning, evt. etablere drenerende masser for å unngå skader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

- Vurdering av avvik:**
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konsekvens/tiltak**
 - Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører

Ytterdører med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Branndører fra garasje.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 60 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Takterrasse på ca. 30 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Trykkimpregnerte terrassebord på begge terrasser.

INNSENDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre av aldringsbestandig plast.

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante per etasje. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke avdekket unormale forhold tilknyttet fukt i kjelleren.

Det ble ikke foretatt hulltaking da boligen er under 5 år gammel og levert med garanti og dokumentasjon.

Innvendige trapper

Lukkede tretrapper.

Innvendige dører

1. etasje:
Ett-speil innerdører.
Brannør mellom entré og gang.

Tilstandsrapport

2. etasje:
Ett-speil innerdører.
To skyvedører med glassfelt og en skyvedør med 1-speil.

3. etasje:
Ett-speil innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med finerte fronter, heldekkende servant og veggmontert, ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med fastvegg i herdet glass samt veggmontert dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker (rennesluk i dusjsone) og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

TG 0 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

TG 0 Overflater Gulv

Det ble målt 35 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hulld lyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (11,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri, høyskap og opplegg for to vaskemaskiner samt en tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Overflater Gulv

Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det er opplyst at det foreligger dokumentasjon på membranoppkant ved dør.

Merk:
Hulld lyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM (7,0 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med slett front, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med bakgrunnsbelysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

TG 0 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

TG 0 Overflater Gulv

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ca. 1/100 fall i nedsenket dusjnisje. Begrenset fall utenfor nedsenket dusjnisje (oppkant ved dør på over 15 mm). Merk at det blir liggende noe vann i dusjen grunnet at kant ved sluk går noe over flisen.

Merk:
Hulldyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (9,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med finérte fronter, dobbel heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ca. 1/100 fall i nedsenket dusjnisje. Begrenset fall utenfor nedsenket

HOPSÅSEN 48

Tilstandsrapport

dusjnisje (oppkant ved dør på over 15 mm).

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (61,0 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette/ finérte fronter, benkeplate i steinkompositt og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy med benkeplate i heltre i ytre del.

Integrerte hvitevarer

- To stekeovner (en med dampfunksjon) fra Gaggenau
- Planlimt induksjonstopp (78 cm bred) med nedfelt ventilator fra Gaggenau
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap fra Siemens
- Frysenskap fra Siemens

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (61,0 M²)

Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC (3,0 M²)

Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Servantskap med finérte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med bakgrunnsbelysning og vegghengt toalett. El. varmekabler og avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Tilstandsrapport

Aggregat er plassert på teknisk rom.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert på teknisk rom.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på teknisk rom.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A(x3), 1 kurs 25A og 22 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten teknisk rom) samt på entré og WC i 2. etasje og begge bad i 3. etasje. Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygnings sakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det på generelt grunnlag at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Tilstandsrapport

5. 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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrengforhold er ikke nærmere vurdert i denne rapporten grunnet snødekt tomt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av nyere alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

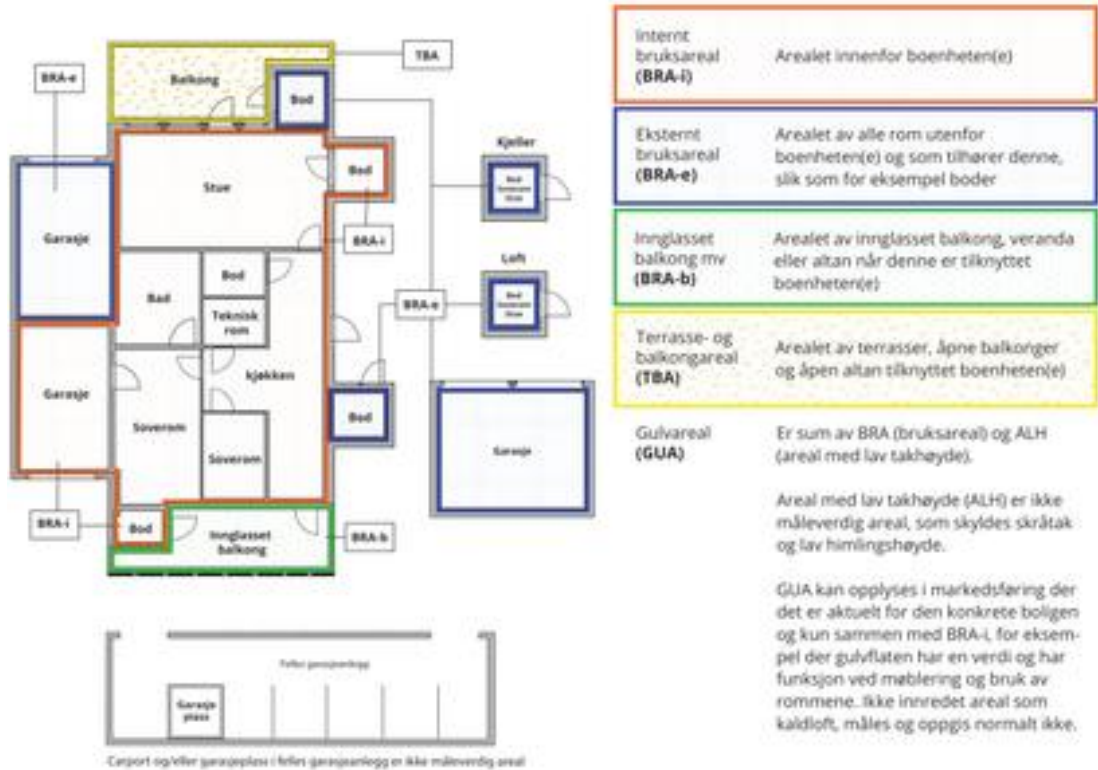
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	114			114	60
2. etasje	106			106	
3. etasje	103			103	
Takterrasse					30
SUM	323				
SUM BRA	323				90

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (12,8 m²), teknisk rom (9,3 m²), gang (16,8 m²), bad (11,9 m²), vaskerom (7,0 m²), stue (27,1 m²), ungdomsrom (20,6 m²)		
2. etasje	Entré (10,5 m²), soverom / kontor (12,4 m²), gang (11,1 m²), wc (3,0 m²), innvendig bod (4,2 m²), stue/kjøkken (61,0 m²)		
3. etasje	Gang med trapp (27,8 m²), soverom (11,2 m²), soverom (10,2 m²), soverom (15,4 m²), bad (9,1 m²), gang med garderobe (6,0 m²), soverom (12,3 m²), bad (6,6 m²)		
Takterrasse			

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 7,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,3 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 4,2 m² av bruksarealet i 3. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

- etasje: ca. 2,59 meter målt i stue.
- etasje: ca. 2,76 meter målt i stue/kjøkken.
- etasje: mellom ca. 2,76-4,04 meter målt i gang med trapp.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav grunnet boligens utforming. Merk at deler av trapperom ikke er målbart areal iht. måleregler. TBA-areal må sees på som grovt beregnet grunnet snø på befaringsdagen. Avvik vil kunne forekomme.

Arealer

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	312	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Jade Serine Hope	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	565		2	522.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hopsåsen 48							
Hjemmelshaver Hope Jade Serine, Brudvik Jan							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	19.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	19.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	19.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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 optas 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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/OW9189>

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



Plan- og bygningsetaten

OMEGA 365 AREAL AS
Kvassanesvegen 4
5582 ØLENSVÅG

Vår referanse: BYGG-2022/16051-22
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 28.07.2023

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 41 Bnr 565
Adresse : Hopsåsen 46-50
Tiltakshaver : HOPSÅSEN 46 AS
Tiltaket : riving/nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.07.2023, tillatelse datert 25.11.2019 og tillatelser til endring datert 23.09.2021 og 04.07.2023.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for *riving av enebolig og oppføring av 3 stk. eneboliger med felles parkeringskjeller*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Forholdet til ev. tinglysninger for plassering av ledninger er håndtert gjennom godkjenning av sluttdokumentasjon fra Bergen Vann.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen
saksbehandler

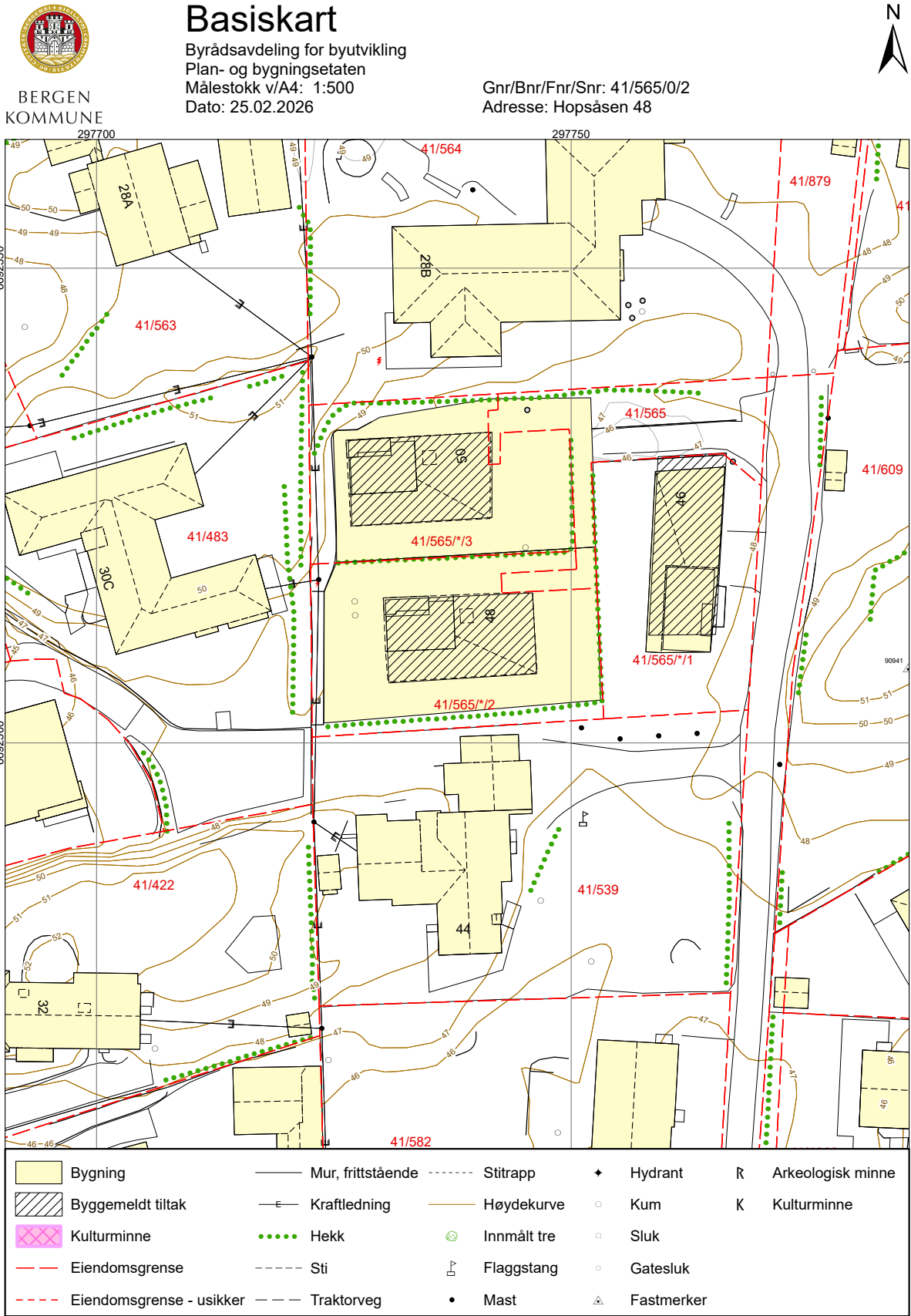
Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.
Kopi til: HOPSÅSEN 46 AS, c/o Omega Areal ASEdvard Griegs vei 3C, 5059 BERGEN

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no



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 henvendelse. 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

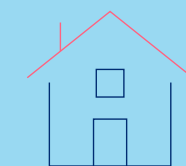
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hopsåsen 48, 5221 NESTTUN. Gnr. 41, bnr. 565, i NESTTUN kommune, oppdragsnr.: 1120260045
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kjersti T. Dyre

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

480 81 359

ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no