Skriv ut



PRESTESTIEN 2

Sjarmerende 2-roms leilighet med populær beliggenhet . Herlig utsikt og mye sol. Varmtvann/varme inkl. i felleskostnader

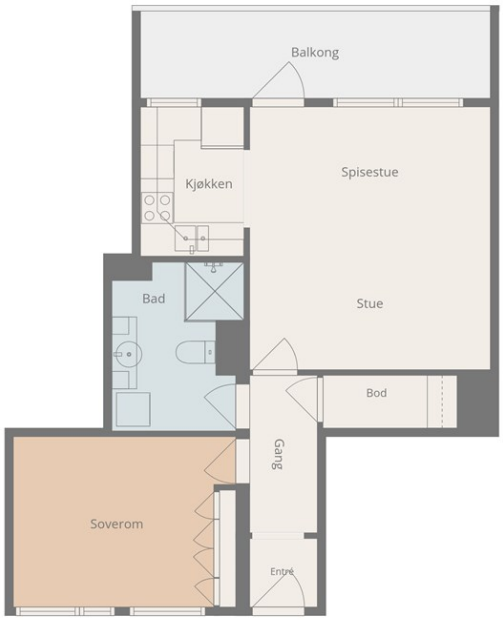
Eiendomsmegler Norge



Velkommen til Prestestien 2! Presentert av Eiendomsmegler Norge v/Håvard Lundgren



En lys og trivelig leilighet med nydelig utsikt og gode solforhold



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning: Leiligheten har en meget praktisk planløsning



Leiligheten har en fin åpen løsning mellom stue og kjøkken



I stuen er taket lektet ned og lagt inn spotter - uvanlig for leilighetene i bygget. Her er det i tillegg enkelt å møblere med sofa og spisegruppe



Kjøkkenet har moderne fremtoning med mørk profil



Kjøkkeninnredning med malte fronter og et overskap med glassfronter. Innredningen gir god oppbevaringsplass med både over- og underskap, og har benkeplate med folieoverflate og nedfelt stål vaskekum.



Hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp er integrert, og selger opplyser at induksjonstoppen er fra 2024 og kjøkkenventilatoren med kullfilter fra 2025.





Ventilatoren har avtrekk inne i overskap og det er opplegg for oppvaskmaskin.





Fra stuen er det direkte utgang til en fabelaktig balkong med svært gode solforhold og nydelig utsikt



Fra balkongen ser man blant annet Rundemannen på en side og byfjorden på andre siden



Nyt sene kvelder og flott solnedganger



Balkongen har god plass til flere sittegrupper





Romslig entré



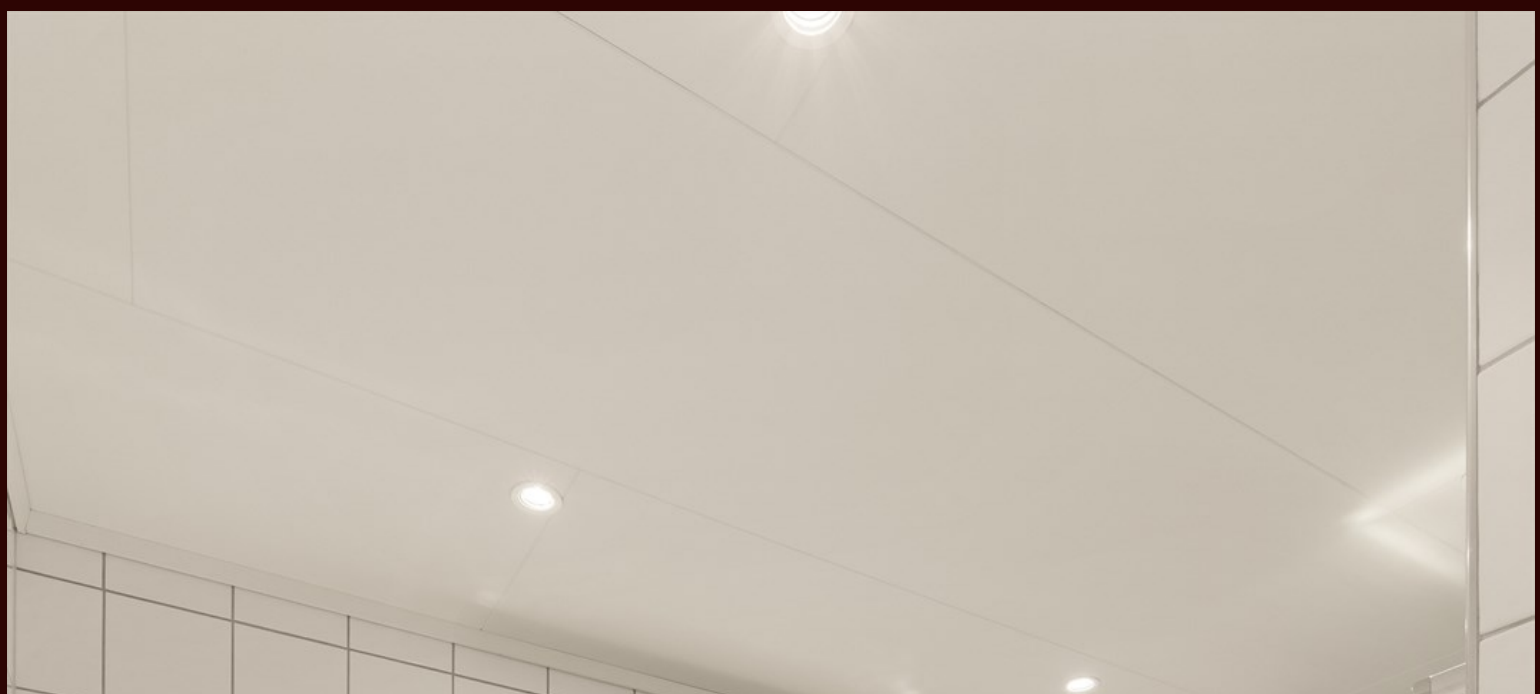














Badet er helfliset og inneholder heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin. Borettslaget hadde renovering av bad og rør i 2013-2016





Dusjhjørne med dusjgarnityr og vegghengt toalett











Stort soverom med svært god plass til dobbeltseng, nattbord og pult





Det er i dag innredet med dobbelseng, sminkebord, og stor garderobe




VINCENT VAN GOGH





Inngang med moderne ringesystem





Parkering for beboerne på felles tomt





Butikken er rett i nærheten







Velkommen til visning!





Prisantydning

Kr. 2 990 000,-

Fellesgjeld: Kr. 406 098,-

Omkostninger: Kr. 9 496,-

Totalpris: Kr. 3 405 594,-

Felleskost. pr. mnd: Kr. 6 052,-

Areal (BRA-I): 56m²

Soverom: 1

Meld på visning

Gi bud

Eiendomsmegler Vest og Sørmegleren har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Gå til vedlegg

Trenger du finansiering?

Nøkkelinformasjon

Prisantydning
Kr. 2 990 000,-

Fellesgjeld
Kr. 406 098,-

Omkostninger
Kr. 9 496,-

Felleskost. pr. mnd
Kr. 6 052,-

Totalt
Kr. 3 405 594,-

Andel fellesgjeld pr. dato
07.09.2026

Felleskost. inkluderer
Renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, festeavgift, utvendig forsikring og vedlikehold, strøm til fellesområder og drift av borettslaget. Varmtvann, sentralvarme, kabel-tv, bredbånd (fra Telia), renhold av fellesarealer og dugnad er også inkl. i fellesutgiftene.

Pga generelle prisøkninger og økning i Kommunale avgifter øker felleskostnadene med 2 prosent. Tv og bredbånd øker med 40 kr.

Formuesverdi primærbolig
Kr. 640 799,- pr. år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr. 2 563 195,- pr. år 2024

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.

BRA
58m²

BRA-I
56m²

BRA-E
2m²

TBA
10m²

Rom (Soverom)
2 (1)

Antall bad
1

Eierform
Andel

Eiendomstype
Andelsleilighet

Byggeår
1970

Etasje
4

Energimerke
C

Tomt
76539.7m² festet

Gebyr forkjøpsrett
Kr. 8 406,-

Matrikkel
Gnr: 188 , Bnr: 29 , Knr: 4601

Beskrivelse av tomt
Felles eiet og festet tomt.
Prestestien borettslag dekker et stort område som er flott opparbeidet med plener, gangstier, sittegrupper og lekeplasser. De senere år er fellesområdene oppgradert med nye veier, natursteinsmurer, lekeplasser m.m. Det er også store

friluftsområder med furuskog og stier. Flere parkeringsplasser og garasjerekker

Gangveien fra blokken og ned på flaten har varmekabler.

Borettslaget org.nr.
952780905

Andelsnummer
633

Boligbygg med flere boenheter

BRA-I 4 etasje	Entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad og bod.	56 m²
BRA-E 0 etasje	Bod.	2 m²
TBA 4 etasje	Terrasse- og balkongareal	10 m²

Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Plantegning



Dette må du vite

Eiendommen

OPPDRAGSNUMMER
2260182

KORT OM EIENDOMMEN
Hjertelig velkommen til Prestestien 2, en velholdt og sjarmerende oppusset leilighet i 4. etasje.

Heis i bygget.

Kort om leiligheten:
-Praktisk planløsning med entrè, soverom, bad, åpen stue/kjøkken-løsning og innvendig bod. Tilhørende ekstra bod i u.etasje.
-Bad, rør og ventilasjon fra 2016
-Moderne sentralvarme 2019
-Gjennomgående koselig og velstelt leilighet
-Nydelig utsikt og svært gode solforhold
-Mulighet for p-plass og lading
-Lave strømutgifter og mye inkl. i felleskostnad

- Attraktiv og sentral beliggenhet i et av Åsanes mest populære borettslag
- Gode kollektivtilbud med busstopp like ved og kort vei til Åsane Terminal
- Kort vei til Åsane senter/ Horisont
- Fine turmuligheter med bla. Geitanuken og Veten

Velkommen til visning i en av borettslagets koseligste leiligheter!

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Åsane med gangavstand til Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter og Åsane Terminal.
Blokken ligger vendt mot sør og grøntområde med lite innsyn til terrasse og leiligheten for øvrig.

På den sørvendte terrassen er det gode solforhold hele dagen fra morgen til kveld, ca kl. 19.00 på sommerstid.

Leiligheten ligger ellers fint plassert til i borettslaget, med kort avstand til butikker (Coop og Kiwi) og gode bussforbindelser (linje 32 og 3/3E) både i Myrdalskogen og Hesthaugveien. Det er også kort gangavstand til skoler og flere barnehager, hvor Ulset barnehage og Haukedalen skole er de nærmeste. Til Haukedalen skole går det gangvei opp gjennom ved enden av blokken. Ved skolen ligger et nyere nærmiljøanlegg med ballbinge, ramper, klatrestativ m.m.

For de som liker å holde seg i aktivitet utendørs er det mange fine turmuligheter i nærområdet på bl.a. Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet for å nevne noen. Ellers er det også kort vei til flere treningssentre og snarvei gjennom skogen til Åsane Arena i Myrdal m.m.

Med gangavstand til alt av daglige servicetilbud, for både store og små, ligger alt til rette for en effektiv og praktisk hverdagslogistikk.

INNHOLD

Leiligheten ligger 4. etasje og inneholder følgende:
- Entre/gang: 4,8 m².
- Sov: 12,8 m².

- Stue: 21,1 m².
- Kjøkken: 6,0 m².
- Bad: 5,6 m².
- Bod: 3,2 m².

-Bod i kjeller: 2,0 m²

STANDARD

Veldrevet borettslag, jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Laget har gjennomført flere større oppgraderinger, blant annet utskifting av rør og ventilasjon i 2016 samt installasjon av varmepumpeanlegg i 2018/2019. I leiligheten ble radiator byttet ut med viftekonvektor og

varmeanlegget oppgradert i 2021. Varmtvann og sentralvarme er inkludert i felleskostnadene, og det er etablert anlegg for el-billading i 2020.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med malte fronter og et overskap med glassfronter. Innredningen gir god oppbevaringsplass med både over- og underskap, og har benkeplate med folieoverflate og nedfelt stål vaskekum. Hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp er integrert, og selger opplyser at induksjonstoppen er fra 2024 og kjøkkenventilatoren med kullfilter fra 2025. Ventilatoren har avtrekk inne i overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Flislagt baderom på 5,6 m² med opplyst elektriske varmekabler i gulv. Veggene har keramiske fliser og det er takplater med innfelte spotlights i himling. Badet er utstyrt med servant med møblement, speil og belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med ventiler i himling og vegg. Sluk av plast, og type tettesjikt/membran er ukjent.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, betong og mdf-panel.
Himling: Takplater, malt platekledning og malt betong. Det er innfelte spotlights i himling i entré/gang og stue.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.
- Oppvarming: Vannbåren varme til konvektorovn i stue, samt opplyst gulvvarme på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap i fellesareal med automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler. Hovedsikring på 40 ampere.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler, brannslange og slukkeapparat.

ADKOMST
Det blir skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler Norge ved fellesvisning.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

OPPVARMING
Leiligheten har både vannbåren varme (til stue), elektrisk gulvvarme (på bad) og felles varmtvann. Dette gir fleksible og komfortable oppvarmingsmuligheter i de viktigste rommene.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer medfølger.

PARKERING
Parkering på felles biloppstillingsplass, og mulighet til å søke om å leie garasjeplass. Mulighet for lading av el-bil.
Prestestien borettslag har bygget og eier garasjer på borettslagets eiendom. Borettshavere i

borettslaget har fortrinnsrett til leie av garasjene ved fordeling av styret. Se nærmere informasjon i borettslagets vedtekter for garasjer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Inkludert i felleskostnadene.

BYGGEMÅTE
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon, tekket med takbelegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Våtrom - 4.ETG. > BAD - Overflater, vegger og himling

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom - 4.ETG. > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

BEBYGGELSE
Området består primært av tilsvarende blokk og boligbebyggelse.

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER
79005197

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 17.04.1998.
Ferdigattesten gjelder BOLIGBYGG. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

ADGANG FOR UTLEIE
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

INFO ENERGIKLASSE
Energimerkingen er eldre og benytter gammelt format.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger under reguleringsplan:
ID: 51020000, ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN, 92,3 %

ID: 3600000, ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET, 5,0 %

ID: 51340000, ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AVBNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET), 2,4 %

ID: 3710000, ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER, 0,3 %

Eiendommen er i planen regulert til:
Høghus 13 etg, Blokk 3 og 4 etg, Fellesareal, Felles avkjørsel, Parkering

Planer i nærheten:
Planid 30010000, 71740000 , 7400000 , 17120000 og 65720000
Planinformasjon med plankart kan fås ved henvendelse og leses på
https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/search (søk med planID)

Godkjente tiltak i nærområdet:

Hensynssoner/faresoner:
Støy Sone: H220_3 Vei støy - gul sone 7,1 %
Støy Sone: H210_3 Vei støy - Rød sone 4,2 %

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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

PANT

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det

borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

INNBO OG LØSØRE

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,80 % av salgssum (minimum kr. 50 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 900,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

OMRÅDEBENEVNELSE
Prestestien

BORETTSLAGET
Prestestien Borettslag

OM BORETTSLAGET
Prestestien borettslag er med sine 655 leiligheter Bergens største borettslag. Leilighetene er fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker. Laget består også av kontorbygning, miljøkafé, grendahus, miljøhus, fyringsanlegg og 19 garasjerekker med totalt 286 garasjer. Forretningsfører for borettslaget er BOB. Se også borettslagets hjemmeside: www.prestestien.no.
Borettslaget ferdigstilte i 2016/2017 et stort rehabiliteringsprosjekt med nye bad, utskifting av rør og ventilasjon. I 2018/2019 ble det installert varmepumpeanlegg og borettslaget har fått grønn energimerking.

GODKJENNING
Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

Styreleder: Bjørn Wisnes
Styrets e-post: kontor@prestestien.no

FORKJØPSRETT
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer hos BOB. Fristen for å melde sin forkjøpsrett går ut 10.09. 2026. Konferer gjerne megler for status på forkjøpsrett før det inngis bud på leiligheten.

REGNSKAP / BUDSJETT / KOSTNADSØKNINGER
Kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Spesifikasjon av lån
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13560919

Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 50 126,11
Total saldo lån: 32 322 315,77
Innfrielsesdato: 01.12.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90437193354
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 354 906,77
Total saldo lån: 228 854 472,73
Innfrielsesdato: 30.06.2030

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217469628
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 4 929,17
Total saldo lån: 3 178 724,80
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217499160
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 66 414,94
Total saldo lån: 42 825 682,00
Innfrielsesdato: 31.12.2042

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

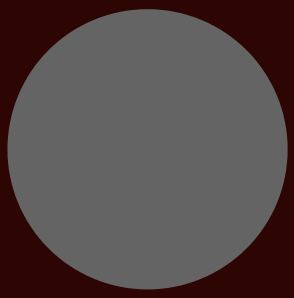
Eier og ev. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler.

DYREHOLD

Det må søkes styret i laget om husdyrhold.

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

-Tilstandsrapport
-Egenerklæringsskjema
-Energimerking



Håvard Lundgren
Eiendomsmegler

93 85 27 32
havard.lundgren@emnorge.no

Skal du selge bolig?

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Eldre
Familier med barn
Enslige
Etablerere

LADEPUNKTER FOR EL-BIL

Extra Ulset	11 min 0.8 km
Circle K Ulset	11 min 0.9 km
Åsane VGS - Vestland fylkeskommune	16 min 1 km

SPORT

Blokkhaugen skole	8 min 0.7 km
Haukedalen skole	9 min 0.7 km

VARER / TJENESTER

Åsane Storsenter	14 min 1.2 km
Horisont	19 min 1.3 km
Apotek 1 Arken	14 min 1.2 km
Apotek 1 Åsane	14 min 1.2 km

DAGLIGVARER

Coop Prix Prestestien	4 min

0.4 km

Kiwi Ulset — 8 min, 0.7 km

SITAT FRA LOKALKJENTE

Rolig, passer for folk i alle aldre. Skole, barnehage og butikk i området. Bra busstilbud

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland	28 min, 27.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min, 12.8 km
Åsane terminal	12 min, 1 km
Prestestien	2 min, 0.1 km
Gamle Bergen Museum	8 min, 7.2 km
Norges Fiskerimuseum	10 min, 8.5 km

KVALITETER

Kvalitet på skolene

77

Veldig bra

Naboskapet

63

Høflige

Opplevd trygghet



Veldig trygt

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.) 0 elever	6 min 2.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	22 min 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	15 min 0.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	24 min 2 km

BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 62 barn, 0 avdelinger	9 min 0.7 km
Ulset barnehage (1-5 år) 61 barn, 0 avdelinger	9 min 0.8 km
Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år) 305 barn, 0 avdelinger	10 min 0.9 km

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Prestestien	952	662
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene

81

Veldig bra

Kollektivtilbud

88

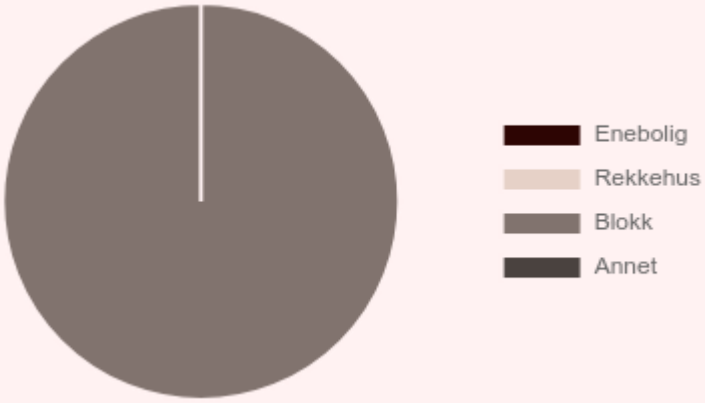
Veldig bra

Turmulighetene

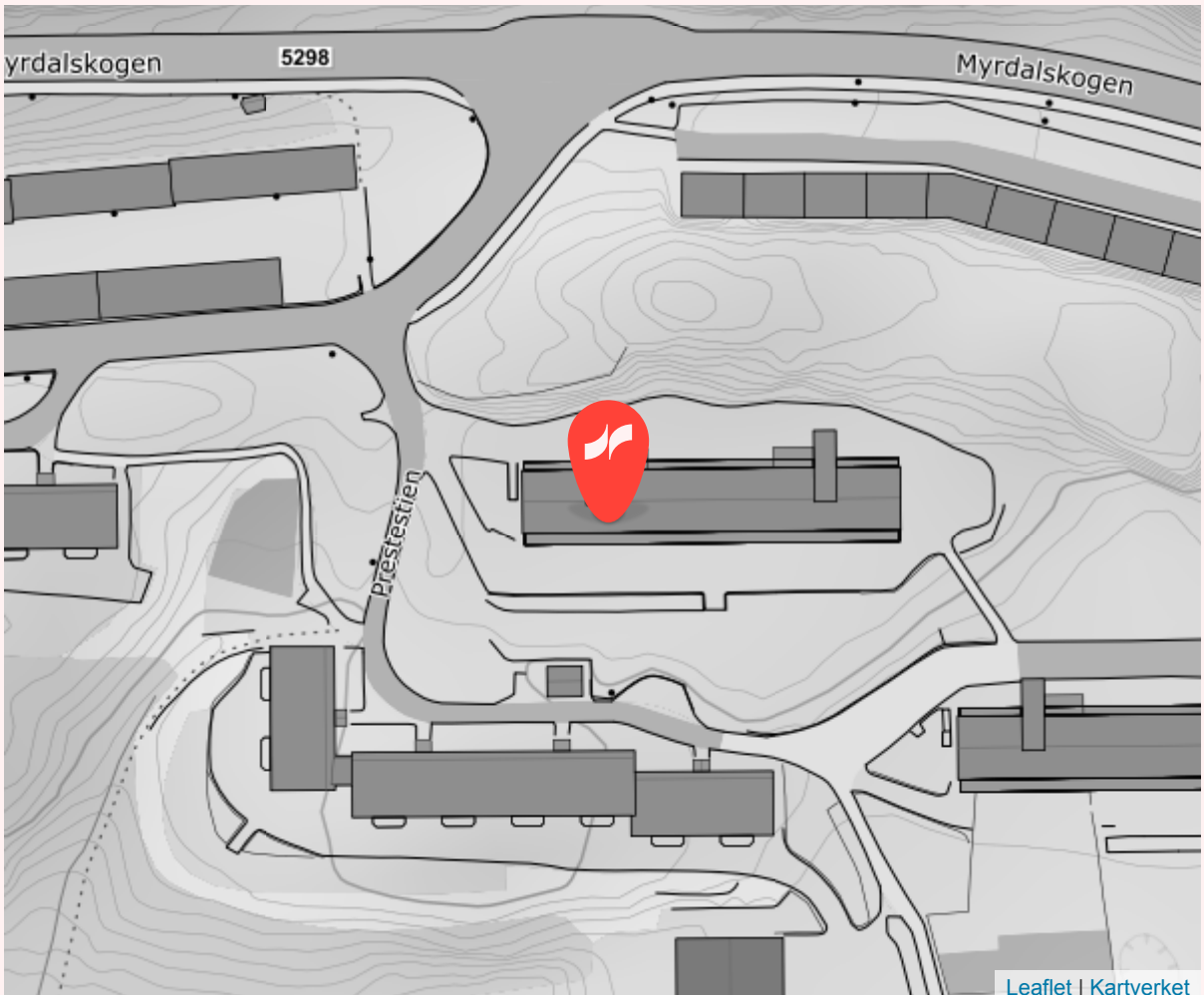
90

Nærhet til skog og mark

BOLIGMASSE



KART



Vilkår

OVERTAKELSE
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

OMKOSTNINGER KJØPER
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 999 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 008 296,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/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. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Prestestien 2, 5118 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 29
Andelsnummer 633

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2637 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JV1358

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

NITO

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen.
Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget
førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært
innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse
har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring
som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap
tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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:
To-roms andelsleilighet i 4.etg.
Sørvendt balkong på 10,2 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod i u.etg på 2,2 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Malt dørblad med kikkehull og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Balkong:
Sørvendt balkong på 10,2 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom:
- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong og malt panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg og himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 6,0 m².
Laminat på gulv,
mdf panel og malt betong på vegger,
takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.

Avtrekk:
Avtrekk inne i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Felles varmtvann.

Vannbårenvarme:
Vannbåren varme til konvektorovn i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarsler, brannslange

Beskrivelse av eiendommen

og slukkeapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

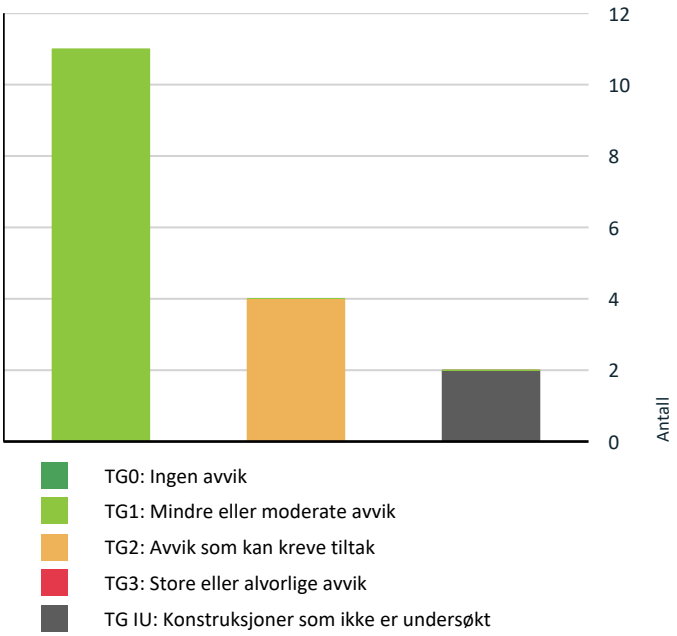
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting.

• Løst håndtak på kjøkkenvindu. Dette gjør vinduet mindre funksjonelt og kan skape økt slitasje. Håndtaket bør festes forsvarlig.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Malt dørblad med kikkehull og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Dørene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av denne.

• Det er påvistirr i metalldeler i og rundt dører. Forholdet gir redusert funksjon og fare for funksjonssvikt. Det anbefales utbedring/utskifting av skadede metalldeler.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvendt balkong på 10,2 m² med utgang fra stue.
Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av tre og stålprofiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Manglende tilkomst gjør at sluk ikke kan renses og kontrolleres, med risiko for tilstopping og oppdemming av vann. Det bør tilrettelegges for tilkomst slik at sluk kan renses og kontrolleres jevnlig.

• HMS:
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Rom:
- Entré/gang: Laminat på gulv,
  malt platekledning/betong og malt panel på vegger
  og takplater i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv,
  malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Bod er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

4.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg og himling.
Sluk av plast.

4.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

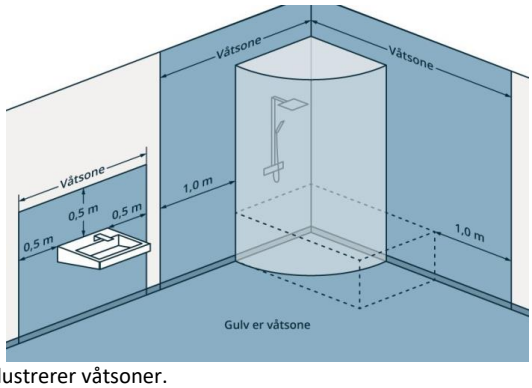
Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vannfordelerskap plassert i våtsone. Overgangen mellom vegg og vannfordelerskap er ikke tett. Dersom det ikke utføres tiltak, kan dette føre til fuktpåvirkning av materialer som ikke er fuktbestandige, med påfølgende risiko forskader. Uegnede materialer og overganger bør fuktbeskyttes.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet illustrerer våtsoner.



Bildet viser vannskap i våtsone.

4.ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

4.ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk.

4.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

4.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventiler i himling og vegg.

Tilstandsrapport

4.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Murvegger rundt badet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

4.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 6,0 m².
Laminat på gulv, mdf panel og malt betong på vegger, takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

4.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Avtrekk inne i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til konvektorovn i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler, brannslange og slukkeapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• HMS:
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

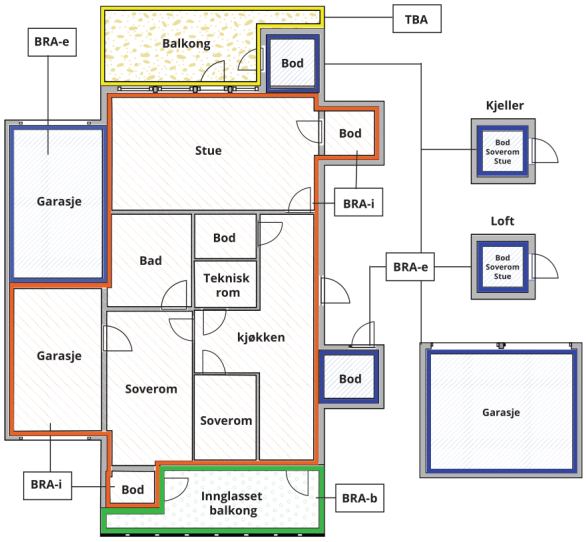
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		2		2	
4.etg.	56			56	10
SUM	**56**	**2**			**10**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg.		Bod.	
4.etg.	Entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad, bod.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entre/gang: 4,8 m².
- Sov: 12,8 m².
- Stue: 21,1 m².
- Kjøkken: 6,0 m².
- Bad: 5,6 m².
- Bod: 3,2 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Marthe Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	29		0	76539.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Prestestien 2

Hjemmelshaver
Lillebø Eli Karin, Engeseth Kåre, Simonsen Magnhild, Hugvik Oddrun, Engeseth Svein-Atle, Bergen Kommune, Prestestien Borettslag

Kommentar
Festekontrakt er ikke gjennomgått.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/Prestestien Borettslag	952780905	H0403	Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Marthe Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
633

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde i Åsane.
Fra leiligheten er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Åsane senter med alle fasiliteter/servicetilbud,
samt flere dagligvarebutikker i nærområdet.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Vestlandshallen,
og Åsane IL i området, samt skoler som bla.
Haukedalen skole, Ulsetskogen skole, Blokkhaugen skole, Rolland skole,
Åstveit Skole, Tertnes skoler, Kyrkjekrinsen skole og Åsane VGS i Åsane.
Gode buss forbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:
Grunnkrets: Prestestien.
Valgkrets: Haukedalen valgkrets.
Kirkesogn: Åsane.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med
div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	07.09.2026		Gjennomgått		Nei

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Prestestien 2, 5118 ULSET

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestestien 2	Prestestien 2	

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?

Mai 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.

Fra 19.mai 2023 til nåværende tidspunkt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Marthe

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det kom litt vann inn på badet fra en leilighet noen etasjer over i februar 2026. Borettslaget ble informert og ordnet feilen på leiligheten over. Badet ble kontrollert av rørlegger i regi av borettslaget og bekreftet at det ikke er noe fuktskader på baderommet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad i regi av borettslag rundt 2013.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AOG Bygg As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier har opplyst at det ble gjort diverse installasjon og opprydding gammel installasjon Prestestien 2 leilighet 0403. Ukjent hvilket årstall dette ble gjort, men i hvert fall før mai 2023.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Star-elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ 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 64508210

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marthe Pedersen	**2026-09-07**

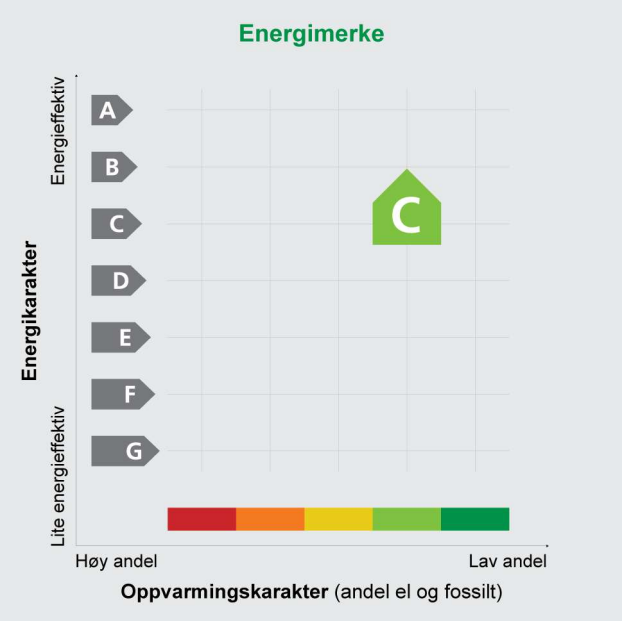
Identification

Marthe Pedersen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prestestien 2
Postnr	5118
Sted	ulset
Andels-/leilighetsnr.	633 / 0403
Gnr.	188
Bnr.	29
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1482668
Dato	22.03.2023



Innmeldt av	Carl-Inge Jørgensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prestestien 2
Postnr/Sted: 5118 ulset
Leilighetsnummer: 0403
Bolignr:
Dato: 22.03.2023 19:45:29
Energimerkenummer: A2023-1482668
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Carl-Inge Jørgensen

Gnr: 188
Bnr: 29
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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