Skriv ut

SALHUSVEGEN 259E

Stilig leilighet med 3 soverom over to plan| Garasjeplass m/ lader| Generøs takhøyde og luftige rom

Eiendomsmegler Norge



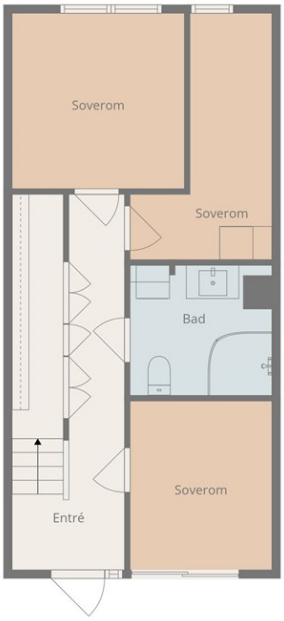
Eiendomsmegler Norge ved Håvard Lundgren presenterer Salhusvegen 259E



Leiligheten går over to plan. I øverste etasje finner man stue/kjøkken med en takhøyde på hele 3 meter!



Sameiet ble omgjort fra industri/kontor til bolig i 2008 og bygget holder gjennomgående god standard



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning 2.Etasje



Man tar heisen opp til 2.etasje og finner deretter leilighetens inngangsparti. Her har man stor terrasse og velstelte uteområder





Entrè, velkommen inn!



God plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy



Det første soverommet er på 8,2m² med god plass til seng og innredning





Videre finner man et romslig og helfliset bad





Bad



Videre til soverom 2(deler av rommet er opprinnelig godkjent som bod, se punkt under ferdigattest)¨





Rommet er på 7,8m²

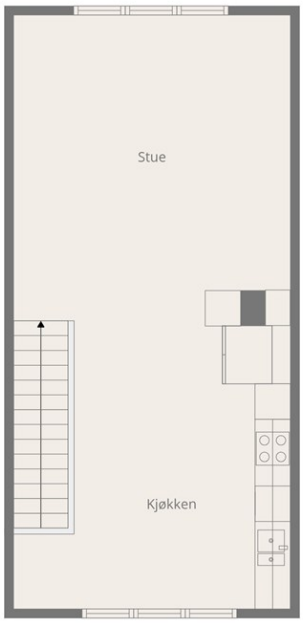


Delikat innredet hovedsoverom på 10m²





Her er det plassbygget innredning under trappen, for maksimal utnyttelse



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Vi tar turen opp i 2 .etasje



Her finner man en åpen stue/kjøkken-løsning på hele 48,3m² og en herlig takhøyde på 3 meter







Moderne og velholdt kjøkken



Utsikt fra kjøkken





Her er det rikelig med skap-og benkeplass





Solid takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og en romslig atmosfære



Stue-delen er meget romslig og kan fint inndeles i flere soner






HILMA AF KLINT







Fast garasjeplass med elbillader

















Prisantydning

Kr. 3 750 000,-

Fellesgjeld: Kr. 73 180,-

Omkostninger: Kr. 96 660,-

Totalpris: Kr. 3 919 840,-

Felleskost. pr. mnd: Kr. 3 659,-

Areal (BRA-I): 97m²

Soverom: 3

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. 3 750 000,-

Fellesgjeld
Kr. 73 180,-

Omkostninger
Kr. 96 660,-

Felleskost. pr. mnd
Kr. 3 659,-

Totalt
Kr. 3 919 840,-

Andel fellesgjeld pr. dato
17.08.2026

Andel felles formue
Kr. 20 991,-

Andel felles formue pr. dato
31.12.2025

Formuesverdi primærbolig
Kr. 757 493,- pr. år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr. 3 029 970,- 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.

BRA
97m²

BRA-I
97m²

Rom (Soverom)
4 (3)

Antall bad
1

Eierform
Eierseksjon

Eiendomstype
Leilighet

Byggeår
1900

Etasje
1

Energimerke
C

Tomt
7022m² (eiet)

Kommunale avgifter (2026)
Kr. 16 983,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Matrikkel
Gnr: 177 , Bnr: 10 , Knr: 4601 , Snr: 34

Beskrivelse av tomt
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Eiendomsskatt (2026)
Kr. 3 564,-

Boligbygg med flere boenheter

BRA-I	Entré/gang, bad. og 3 soverom	49 m²
1 etasje		
BRA-I	Stue/kjøkken.	48 m²
2 etasje		

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
2260159

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Salhusvegen 259 E

Sjarmerende selveierleilighet over to plan i historisk bygg fra ca. 1900, ombygget til leiligheter i 2008. Sentralt og sjønært på Salhus, med garasjeplass og elbillader.

Av kvaliteter kan følgende trekkes frem:
-Takhøyde på 3,0 meter i 2. etasje
- Kjøkkenet oppgradert i 2025 med ny benkeplate og malte fronter
- Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin
- Bad med varmekabler, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
- Rør-i-rør vannforsyning og eget ventilasjonsanlegg
- Garasjeplass inne i garasje med elbillader
- Utsikt over nærområdet
-Meget god lagringsplass med blant annet plassbygget garderobeløsning under trapp.
- Gangavstand til barnehage, barneskole, kafé og båthavn

Velkommen til en hyggelig visning!

BELIGGENHET
Unik beliggenhet i Salhus like ved Salhus havn.
Fantastisk utsikt mot Salhusfjorden og over mot Frekhaug.
Det er kort vei til både busstopp og skole. Et lite stykke oppe i bakken finner man også fotballbane.
Området byr på fine turmuligheter i fjellene ovenfor Salhus, og fiskemuligheter på kaien. Det er fine badeplasser både i Vikavågen sør ved kirken og ved stupebrettene og saltvannsbassenget nordenfor båthavnen.
Nærmeste dagligvarebutikker finner man på Toppe knappe 5 min. kjøretur unna. Her er det også treningssenter.
For ytterligere servicetilbud er knappe 10 min kjøring til alle kjøpesentre i Åsane, og omtrent 20 min. kjøring til Bergen sentrum.

INNHOLD
Leiligheten går over to plan og inneholder:

1.etg:
Entre/gang: 13,3 m².
- Sov 1: 10,0 m².
- Sov 2: 7,9 m².
- Sov 3: 8,2 m².
- Bad: 5,6 m².
Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

2.etg:
- Stue/kjøkken: 48,3 m².

Takhøyder:
Takhøyden i 1.etg. varierer fra mellom 2,19 meter til 2,44 meter.
Takhøyden i 2.etg. er 3,0 meter.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at leiligheten ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

3 m² av soverom 2 er opprinnelig bod. Dette er en bruksendring og bruk av dette arealet til oppholdsrom er således søknadspliktig.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

STANDARD

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert boligområde på Salhus, i et markant bygg fra rundt år 1900 som ble ombygget til leiligheter i 2008. Kombinasjonen av historisk bygningsmasse og moderne leilighetsstandard gir boligen en karakter det er vanskelig å oppdrive i nyere prosjekter. Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet, og fellesarealene rundt bygget er pent opparbeidet med murer og bed, lekeplass, grøntarealer og beplantning.

Dette er en selveierleilighet over to plan på til sammen 97 m². Du kommer inn i en romslig entré/gang på 13,3 m², som gir god plass til yttertøy og oppbevaring. Fra gangen når du de tre soverommene på henholdsvis 10,0 m², 7,9 m² og 8,2 m², samt boligens bad på 5,6 m². Badet er flislagt på gulv med opplyst underliggende varmekabler, har keramiske fliser og malt platekledning på vegger, og inneholder servant med møblement og speil, belysning, toalett, dusjgarnityr med innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

I andre etasje åpner boligen seg virkelig opp. Her ligger en stue og kjøkken i åpen løsning på hele 48,3 m², med en takhøyde på 3,0 meter som gir rommet en luftighet og romfølelse langt utover kvadratmeterne. Dette er husets naturlige samlingspunkt, med rikelig plass til både stor sofagruppe, spisebord og god flyt mellom sonene. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, heltre benkeplate, stål vaskekum, keramiske fliser over benkeplaten og integrerte hvitevarer i form av stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og ventilator via ventilasjonsanlegget. Kjøkkenet fikk i 2025 ny grunning og maling på frontene samt ny benkeplate. For oppbevaring er det svært god lagringsplass under trappen med plassbygget garderobeløsning fra IKEA.

Boligen har vannforsyningsrør av pex (rør-i-rør), eget ventilasjonsanlegg, sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere, gulvvarme på bad og panelovner i entré/gang, soverom 3 og stue. Til leiligheten hører opplyst garasjeplass inne i garasje med elbillader - en høyt verdsatt kvalitet i Bergensklimaet.

Salhus byr på et rolig og sjønært nærmiljø med kafé, båthavn og busstopp med avganger mot Åsane og øvrige bydeler. Det er fine turmuligheter i området, og gangavstand til både barnehage og barneskole. Ønsker du et bredere servicetilbud, ligger Thon Senter Åsane, Horisont, Gullgruven og IKEA omtrent 7 minutters kjøring unna, mens Bergen sentrum nås på cirka 25 minutter.

Merk: Bygget er opplyst oppført ca. 1900 og ombygget til leiligheter i 2008. Tilstandsrapport fra takstingeniør Kristoffer Bjerk Hansen, Bjerk Takst AS, datert 17.08.2026, beskriver flere forhold som krever oppfølging. Badets tettesjikt er eldre enn 15 år og uten dokumentasjon, og rommet har fått TG2 på blant annet fallforhold til sluk, sprekk i flis i dusjsonen og manglende dokumentasjon på vanntett sjikt. Videre er det gitt TG2 på innvendige vannledninger (umerkede rørkurser og lekkasjevann fra fordelerskap ledet til rom uten sluk), ventilasjon (mangelfull ventilering på

lekkasjevann fra fordelerskap ledet til rom uten sluk), ventilasjon (mangelfull ventilering på soverom 1), varmtvannsbereder fra 2008 uten tilfredsstillende avrenning, samt innvendige dører. Under HMS er det påpekt manglende håndløper i trapp, manglende radonmåling, og manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg. Takstmannen har videre krysset av for at det er avdekket åpenbare ulovligheter: deler av soverom 2 er på godkjente tegninger vist som bod, noe som gjenspeiles ved at vannfordelerskap, sikringsskap og varmtvannsbereder er plassert i dette rommet. Interessenter bes lese hele tilstandsrapporten nøye, samt selgers egenerklæringsskjema og øvrige vedlegg i salgsoppgaven, før budgivning.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Kjøkken: Tok bort overlag med maling på kjøkkenfronter, la ny grunning og malt fronter på nytt.
• Monterte ny benkeplate.
• Etter lekkasje ble det byttet ut rør under vasken, brukte flekt for å tørke, bytte ut undergulv og parkett.

ADKOMST

Eiendommen har enkel adkomst fra Salhusvegen.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

OPPVARMING

El. oppvarming.
Opplyst gulvvarme på bad.
Vegghengte panelovner i entré/gang, sov 3 og i stue.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

PARKERING

Alle seksjonseierne har garasjeplass og bod. Disse er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Opplyst garajseplass inne i garasje med elbillader.
Seksjonseierne setter selv opp eget ladepunkt for egen regning.
Det er også innendørs sykkelparkering i sameiet.

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er utført i betong og ligger med tilfylte masser rundt. Ytterveggene består av murkonstruksjoner som er pusset og malt. Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon, tekket med takbelegg.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 og 3 i vedlagte tilstandsrapport:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - 1.ETG. > BAD. - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1.ETG. > BAD. - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1.ETG. > BAD. - Overflater gulv
- Våtrom - 1.ETG. > BAD. - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Ingen TG3

FORSIKRINGSSELSKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP0003232806

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest hva gjelder "bruksendring industri" datert 03.10.2013

Byggesaken omfatter søknad om endring fra industri til bolig/forretning/kontor og spesialområde med tilhørende søknader og vedtak.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
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.

ADGANG FOR UTLEIE
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen ligger under reguleringsplan "Åsane. del av Gnr 177, Reguleringsplan for Salhus, vern av eldre bebyggelse m.m." far 2005 med 100% dekningsgrad.
Reguleringsformål er Bolig/Forretning/Kontor 94,7%, Torg 5,2 %, Kjørevei < 0,1% (0,8 m²), Annen veigrunn < 0,1% (0,3 m²), Boliger < 0,1% (0,1 m²) og Gang-/sykkelvei < 0,1 % (0,1 m²)

Eiendommen ligger i bevaringsområde med 100% dekningsgrad.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens Arealdel 2018 for Bergen kommune. Arealformålet er Bebyggelse og anlegg med 100% dekningsgrad, ikrafttrådt 19.06.2019.

I kommuneplanen er eiendommen berørt av følgende hensynssoner:
Hensyn kulturmiljø - Historiske senter Salhus med dekningsgrad 100% (H570_1)

Hensyn faresone - Brannsmitte med dekningrad < 0,1 % (0,0 m²) (H390_3)

Kommunedelplaner under arbeid:
Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID 71740000
Saks.nr: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Enebolig
Eiendom: 177/262
Bygningsnr: 23568489
Status: Igangsettingstillatelse
Saksnummer: 202512883

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

08.08.1900 - Dokumentnr: 1900/900046-2/106 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 177 BNR: 1
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1910 - Dokumentnr: 1910/909418-1/106 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 177 BNR: 1
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1910 - Dokumentnr: 1910/909418-2/106 - Erklæring/avtale
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1912 - Dokumentnr: 1912/900368-1/106 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjon med fravikelseskjennelse av vannrett,
grunn, jord og stein til et vannverksanlegg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1937 - Dokumentnr: 1937/500676-1/106 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr. 177, bnr. 106
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1946 - Dokumentnr: 1946/501792-1/106 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr. 177, bnr. 106
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1963 - Dokumentnr: 1963/505261-1/106 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. oljeledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2025 - Dokumentnr: 2025/1219062-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

PANT
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle

andre heftelser.

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: 1,3 % av salgssum (minimum kr. 0,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 500,-
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.

SAMEIE
Veveriet Salhus Sameie

SAMEIE ORG.NR.
994256823

OM SAMEIET
Styreleder: Therese Moberg Lokøy
Styreleders e-post: theresemolo@hotmail.com

REGNSKAP / BUDSJETT / KOSTNADSØKNINGER
Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra årsmøte, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra sameiet fås ved henvendelse til megler.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Spesifikasjon av lån:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16363387032
Lånebeskrivelse: DNB, Annuitet, flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Andel av saldo 94 233,76
Innfrielsesdato: 30.12.2035

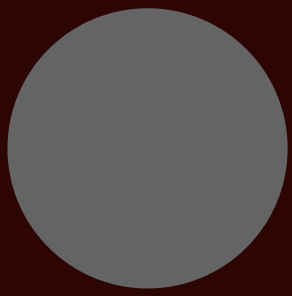
VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Kan sees hos megler.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Eier og evt. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter og eventuelle

husordensreglene.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.



Håvard Lundgren
Eiendomsmegler

93 85 27 32

havard.lundgren@emnorge.no

Skal du selge bolig?

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

SPORT

Salhus skole	6 min 0.4 km
Salhus idrettsplass	11 min 0.9 km

VARER / TJENESTER

Horisont	10 min 6.4 km

Gullgruven 11 min 6.9 km

Apotek 1 Toppe 5 min 3.2 km

DAGLIGVARER

Kiwi Toppe 5 min 3.2 km

Rema 1000 Marikollen 6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland 37 min 33.9 km

Arna stasjon 23 min 18.3 km

Jernbanestasjonen i Bergen 23 min 19.5 km

Flatøy terminal 9 min 4.9 km

Åsane terminal 12 min 7.2 km

Salhus kai 1 min 0.1 km

Knarvik båtkai 12 min 7.8 km

Frekhaug båtkai 13 min 7.4 km

KVALITETER

Kvalitet på skolene



Veldig bra

Naboskapet



Godt vennskap

Opplevd trygghet



Veldig trygt

SKOLER

Salhus skule (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km	
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	6 min 3.6 km	
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 6.6 km	
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	12 min 7.1 km	

BARNEHAGER

Salhus barnehage (1-5 år) 15 barn, 0 avdelinger	7 min 0.5 km	
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn, 0 avdelinger	6 min 3.6 km	
Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn, 0 avdelinger	6 min 3.5 km	

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Salhus	820	363
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene

85

Veldig bra

Kollektivtilbud

57

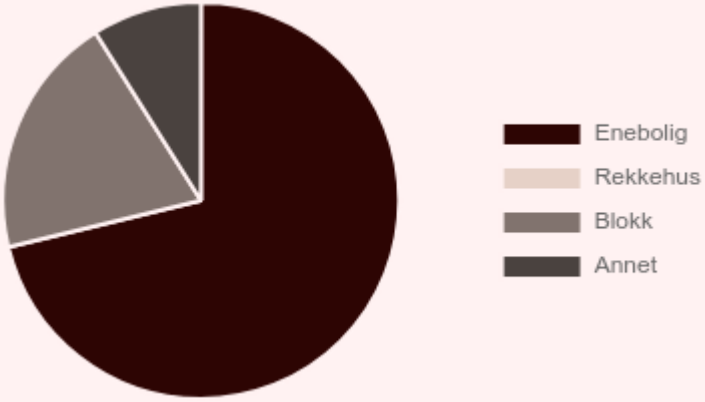
Bra

Turmulighetene

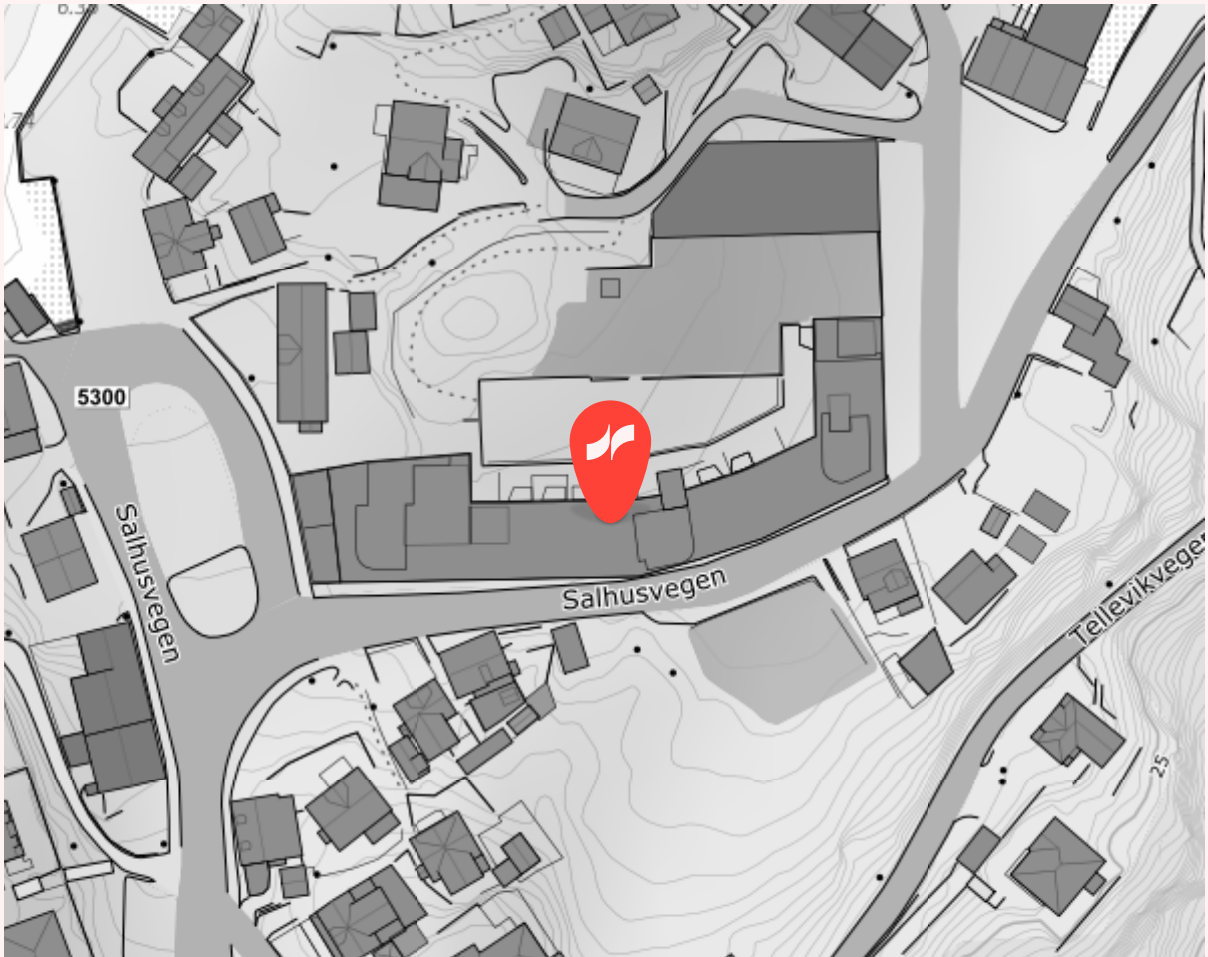
90

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.

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
3 750 000,- (Prisantydning)
73 179,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 823 180,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 570,- (Dokumentavgift)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
96 660,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
109 260,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 919 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 932 440,- (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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Salhusvegen 259 E, 5107 SALHUS
BERGEN kommune
gnr. 177, bnr. 10, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2602 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UV3691

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

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 Takst sin 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:
Selveierleilighet over to plan.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er av eldre dato 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

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur i betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger med tilfyllte masser.

Fasade:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.

Tak:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer med utv. aluminium.

Dører:
Ytterdør: Malt aluminiums dørblad.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Radon:
Det foreligger ikke radonmålinger for leiligheten.

Innvendig trapp:
Tretrapp med lukkede trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv,
keramiske fliser og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett, dusjgarnityr,
innfellbart dusjhjørne og
opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluker av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Mikrobølgeovn.

Avtrekk:
Kjøkkenventilator via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på sov 2.

Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsanlegg.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på sov 2.
Volum: 120 liter. Produsert: 2008.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap på sov 2.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 4 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang, sov 3 og i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

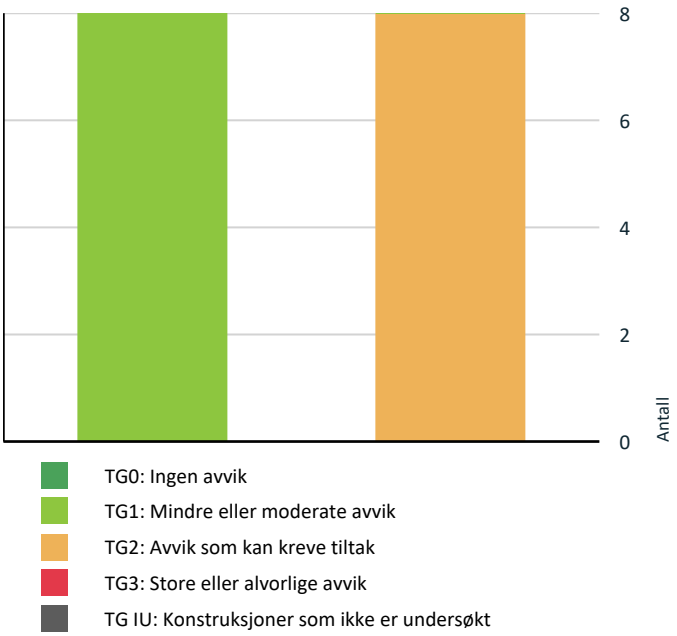
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sov 2 er på tegning del av sov 1 og bod.

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.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

HMS:
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.

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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Kommentar
Bygget er opplyst oppført ca. i 1900,
men ombygget til leiligheter i 2008

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Kjøkken:	Tok bort overlag med maling på kjøkkenfronter, la ny grunning og malt fronter på nytt. Monterte ny benkeplate. Etter lekkasje ble det byttet ut rør under vasken, brukte flekt for å tørke, bytte ut undergulv og parkett.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer med utv. aluminium.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Malt aluminiums dørblad.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv,
  malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
  og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
  og malt betong i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
  og malt betong i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger
  og malt betong i himling.

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

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
Det foreligger ikke radonmålinger for leiligheten.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dør til bad tar i karm og har svellinger i bunn. Avvikene reduserer dørenes funksjon og overflate. Det anbefales utbedring av avvikene så de ikke utvikler seg.

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse
Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv,
keramiske fliser og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluker av plast.

1.ETG. > BAD.

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes. Hullene bør som et minimum silikoneres.

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (stedvis under anbefalt fall). Avviket medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

• Det er påvist sprekk i flis i dusjsonen. Dersom membranen under er intakt, anses dette som et kosmetisk avvik; membranen kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales at flis(er) med sprekk byttes.

• Stedvis svinn i murfuger ved sluk. Åpne fuger kan medføre økt fuktbelastning underliggende membran. Dette kan føre til misfarging av fuger og økt risiko for muggdannelse. Fuge bør renses og etterfylles.

• En del overflatesår på gulvfliser. Avviket framstår hovedsakelig kosmetisk, men fare for at avvik utvider seg om tiltak ikke utføres.

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt er eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet beregnes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

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

1.ETG. > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

1.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 67,8 % ved 17,8°C og trefukt på 8,9 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

2.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Mikrobølgeovn.

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.

2.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på sov 2.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til rom uten sluk (sov 2). Ved lekkasje vil vannet ikke dreneres bort, men kunne bli stående og trekke inn i gulvkonstruksjonen, med fare for at lekkasjen pågår uoppdaget over tid og gir følgeskader. Lekkasjevann bør ledes til rom med sluk eller til et synlig utløp der lekkasje raskt oppdages, alternativt bør det monteres lekkasjestopper med føler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på sov 1. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres ventilering i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på sov 2.
Volum: 120 liter. Produsert: 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

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

⚠ 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 på sov 2.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 4 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang, sov 3 og i stue.

Vurdering av avvik:
• HMS:
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.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

• HMS:
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.

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.

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

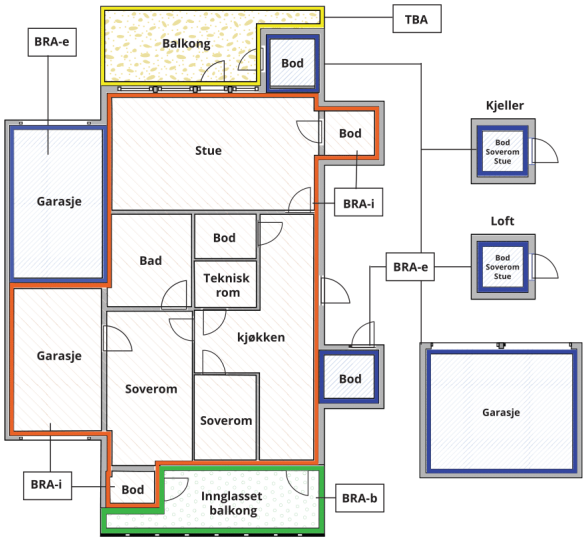
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.etg.	49			49	
2.etg.	48			48	
SUM	**97**				
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad.		
2.etg.	Stue/kjøkken.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 13,3 m².
- Sov 1: 10,0 m².
- Sov 2: 7,9 m².
- Sov 3: 8,2 m².
- Bad: 5,6 m².

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

Arealer 2.etg:
- Stue/kjøkken: 48,3 m².

Takhøyder:
Takhøyden i 1.etg. varierer fra mellom 2,19 meter til 2,44 meter.
Takhøyden i 2.etg. er 3,0 meter.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Sov 2 er på tegning del av sov 1 og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger skriver i egenerklæring "Et vannsrør losnade under kjøkkenvasken i mars 2025. Det blev gjennomført bytte av rør, undergulv og parkett på kjøkken av et profesjonelt firma."

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av sov 2 er bod på tegning. Dette gjennspeiles med at vannfordelerskap, sikringsskap og varmtvannsbereder er på dette rommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	177	10		34		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Salhusvegen 259 E

Hjemmelshaver
Alfred Tage Moldvik & Ida Elise Vorren.

Eierandel
91 / 3641

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Salhus.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, blokkbebyggelse og næringsbygg.

I området finnes café, båthavn og busstopp med avganger mot Åsane og øvrige bydeler.
Det er fine turmuligheter, samt gangavstand til både barnehage og barneskole.
Ønsker man et bredere servicetilbud, ligger Thon Senter Åsane, Horisont, Gullgruven,
IKEA m.m. ca. 7 minutters kjøring unna. Kjøretiden til Bergen sentrum er ca. 25 minutter.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet 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: Salhus.
Kirkesogn: Salhus.
Valgkrets: Mjølkeråen.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Parkering

Opplyst garajseplass inne i garasje med elbillader.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken
for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	Opprinnelig rapport
2	18.08.2026	Revidert etter korrektur

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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Salhusvegen 259E, 5107 SALHUS

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Salhusvegen 259E	Salhusvegen 259E	

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?

01.06.2023

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.

01.06.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Moldvik, Alfred Tage

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Et vannsrør losnade under kjøkkenvasken i mars 2025. Det blev gjennomført bytte av rør, undergulv og parket på kjøkken av et profesjonelt firma.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

De bytte ut rør under vasken, brukte flekt for å tørke, bytte ut undergulv og parkett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 32455143

Egenerklæringsskjema

Name

Alfred Tage Moldvik

Date

2026-08-12

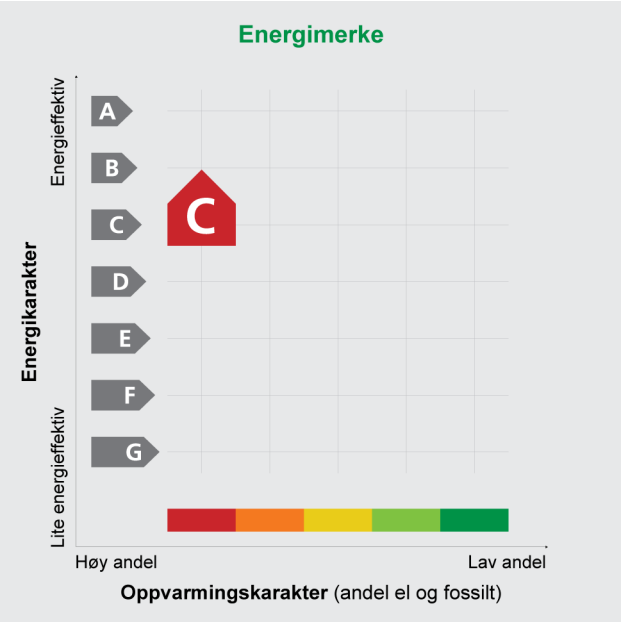
Identification

Alfred Tage Moldvik

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

ENERGIATTEST

Adresse	
Postnr	5107
Sted	SALHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	177
Bnr.	10
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	139753070
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-896574
Dato	07.06.2018



Innmeldt av	Magnus Moldøen

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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:
Postnr/Sted: 5107 SALHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.06.2018 20:50:42
Energimerkenummer: A2018-896574
Ansvarlig for energiattesten: Magnus Moldøen
Energimerking er utført av: Magnus Moldøen

Gnr: 177
Bnr: 10
Seksjonsnr: 34
Festenr:
Bygnr: 139753070

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.