

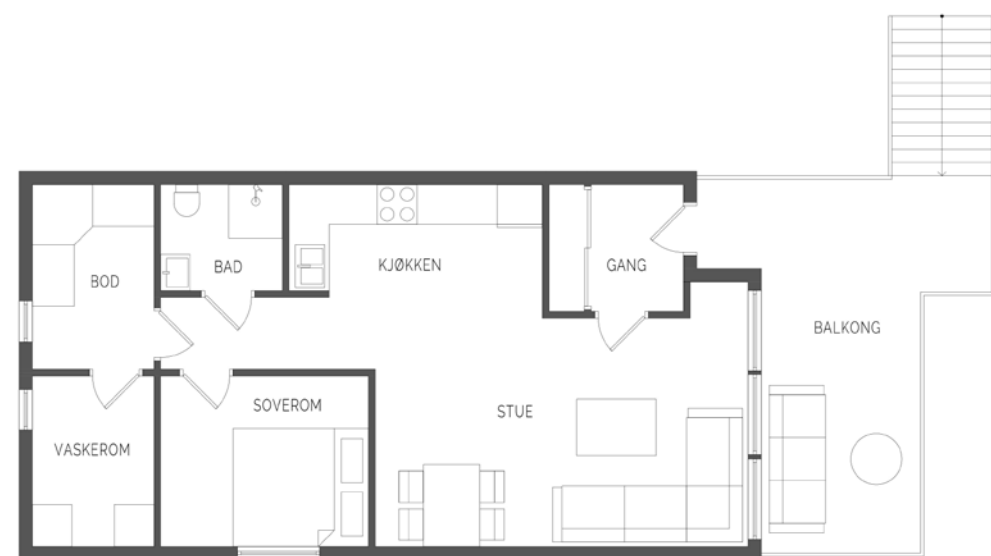
**aktiv.**  
Tar deg videre



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim Stavang Olsen

**Mobil** 976 76 303

**E-post** kim.olsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 36 651,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 937 891,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 900,-  
**Selger:** Askild Brunborg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total:** 48/48 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2621.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 286, bnr. 64  
**Andelsnr.:** 7

**Oppdragsnr.:** 1501240127

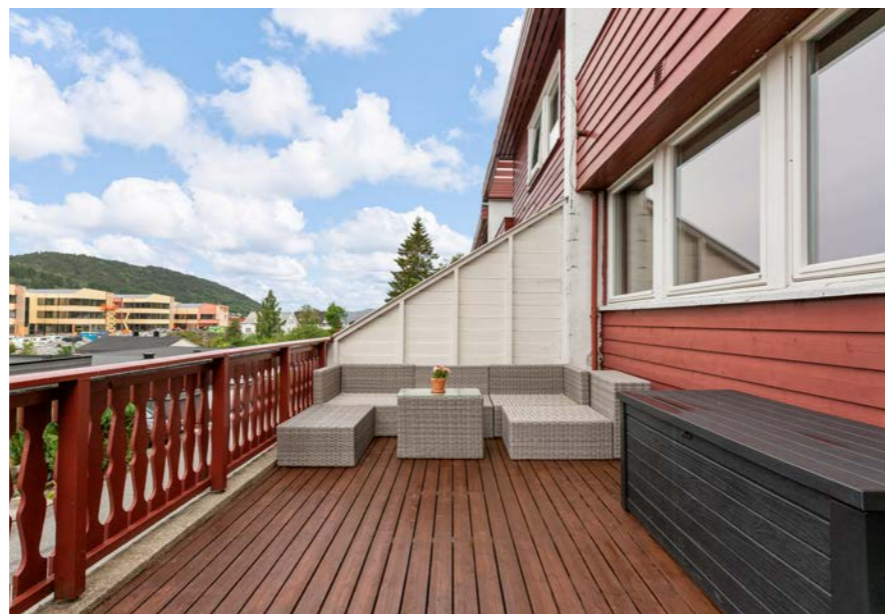
# Flott leilighet med stor uteplass | Vestvendt og solrik beliggenhet like ved Bjørnarhallen

Velkommen til en flott og innflytningsklar leilighet i Fagerhaug 2A. Leiligheten har en gjennomgående normal god standard og fremstår som klar for ny eier uten behov for store oppgraderinger.

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder: Felles yttergang, entre, stue/kjøkken, sovealkove, bad/wc, vaskerom og bod. Terrasse utenfor stue.

Boligen har en stor vestvendt og solrik terrasse med utsikt over nærområdet.

Like ved boligen finner du buss, skolene på Garnes (barne- ungdoms- og vgs), Bjørnarhallen og kunstgressbane. For den turglade er det flotte turer i nærområdet, som for eksempel til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen og Reppadalen. Det er gang-/sykkelavstand til Øyrane Torg og togstasjonen hvor toget tar 8 min til Bergen sentrum.



# Innhold


|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 4  |
| Om eiendommen .....        | 16 |
| Tilstandsrapport .....     | 28 |
| Egenerklæring .....        | 51 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 66 |
| Budskjema .....            | 68 |











# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Vindfang: 2,9

Stue/kjøkken: 27,3

Alkove: 6,3

Bad: 2,6

Vaskerom: 3,4

Bod: 3,4

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2621.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

### Beliggenhet

Fagerhaug 2A ligger flott til på Garnes. Boligen har en vestvendt og solrik beliggenhet med utsikt over Arnavaågen og omkringliggende fjellområder.

I kort gangavstand fra boligen finner du skolene på

Garnes, Bjørnarhallen, kunstgressbaner og treningssenter. For den turglade er det flotte turer i nærområdet, som for eksempel til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen og Reppadalen. Det er også gangavstand til Arna idrettspark med fotballbane og friidrettsanlegg.

For dagligvarehandelen er det naturlig å benytte seg av Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Arnatveit. Ellers er det kort avstand fra boligen til Øyrane torg, hvor du finner et godt servicetilbud med flere butikker, apotek, vinmonopol m.m. Ved Øyrane torg ligger Arna stasjon og Arna terminal, hvor du kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 minutter, eller buss i retning Nesttun, Åsane og Osterøy m.m.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med og uten isolerglass av ulik alder og type.

Dører:

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.

Innvendige dører:

Malte glatte dører.

Etasjeskille:

Gulv mot grunn i betong fra byggeår

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Lekkasje fra varmtvannsbereder og drypplekkasje på våtrom, er fikset av rørlegger juni 2024.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Gjort av Jan Frode tlf 46428739

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Bygget om sikringsskap siden det manglet samsvarserklæring

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Fikk Byttet noen jordet stikkontakter og fikk bygget om sikringsskapet

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Hovedsikringer deles mellom leilighet 2A og 2B og befinner seg i min leilighet

### Innhold

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder: Felles gang, entre, stue/kjøkken, sovealkove, bad/wc, vaskerom og bod. Terrasse utenfor stue.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

### Standard

Leiligheten har en gjennomgående normal god standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe svertesopp i overganger registrert. Koblede vinduer i bod og vaskerom med høy slitasjeegrad  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Noe slitasje og sår registrert

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist

fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng som er ligger under borettslagets ansvar.  
Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Slitasje i overganger mellom flis og fuge, ujevne fuger og avvik på rørgjennomføring. Sår etter tidligere innfestning ved vask.  
Tiltak: Vedlikehold anbefales og oppgradering må påregnes på sikt

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert  
Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Vedlikehold anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Spor etter lekkasje under vask og vv beholder  
Tiltak: Nylig byttet sikkerhetsventil på vv beholder etter lekkasje. Jevnlig tilsyn anbefales.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Noe redusert effekt registrert  
Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.  
Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Forhold som har fått TG3:  
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid  
Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.  
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Estimert må ses i sammenheng med rom under

terreng, drenering og fuktsperre mot terreng.

Kommentar fra megler: Styret i borettslaget har informert om at det er borettslaget som vil være ansvarlig for arbeid med drenering.

Forhold som har fått TGIU:  
Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.  
Utvendige bygningsdeler:  
- Grunnmur i betong.  
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.  
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**  
Det følger parkeringsplass oppe ved veien.

**Diverse**  
Styret i borettslaget har informert om at det er borettslaget som vil være ansvarlig for arbeid med drenering.

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

"Viser til kontroll av anlegg Fagerhaug 2A, utført den 14.02.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Hovedsikringene til leilighet 2A og 2B er inne hos 2A.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

### Formuesverdi primær

Kr 461 811

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 754 882

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold.

Styreleder opplyser at felleskostnader skal øke ved neste måned på ca. 3-400 kr per måned.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1900

### Andel Fellesgjeld

Kr 36 651

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Seimsmark Borettslag 1

### Organisasjonsnummer

953405024

### Andelsnummer

7

### Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett i borettslaget. Etter budaksept må det meldes inn til styret for avklaring. Det er to ukers avklaring av forkjøpsretten.

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Styreleder opplyser at borettslaget ikke har rekvirert vedtekter, men at det er praksis å vise hensyn etter kl 21:00, at innbetaling av fellesutgifter er hver 20. i måneden og at det er lov med husdyr så lenge det ikke er til sjanse.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er sjanse for andre boeiere.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Askild Brunborg

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 64 i Bergen kommune. Andelsnr. 7 i Seimsmark Borettslag 1 med orgnr. 953405024

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk 1 datert 14.01.1966 og for nybygg blokk 2 datert 17.06.1966.

I opprinnelige tegninger er det åpen mellom leilighetene i bakkant ved bodene. Dette er i nyere tid lukket igjen. Deler av sovealkoven er tegnet inn som bod. Kjøper overtar eventuell risiko mot bygningsmyndighetene.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning snitt datert 14.11.1963, revidert 16.2.1965.
- Søknad om byggetillatelse, nybygg våningshus datert 16.11.1963.
- Uttalelse fra helserådet datert 13.12.1963.
- Tegninger stemplet med godkjenning 20.01.1964.
- Godkjent endring av tegninger/situasjonsplan datert 22.01.1964.
- Oversiktstegning datert 28.05.1964.
- Tillatelse (på vilkår) til å oppføre bolighus datert 17.11.1964.
- Tegninger datert 09.02.1965 og 16.02.1965.
- Følgebrev for reviderte tegninger datert 12.02.1965.

- Følgebrev for situasjonsplan, snitt og fasade datert 17.02.1965.
- Godkjent endring av planer, datert 09.03.1965.
- Skriv fra Arna helseråd "helserådet har intet å bemerke". Datert 20.05.1965.
- Brev fra styret til Arna bygningsråd datert 18.07.1966.
- Rapport fra befarings i leilighet i Seimsmark borettslag 2 datert 10.07.1968.
- Følgebrev vedr. opparbeiding av ny gangvei datert 14.03.1996.
- Melding etter plan og bygningsloven ang ny gangvei. Datert 15.04.1996.
- Tegning og kart for gangvei, stemplet 20.03.1996.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i årstall oppgitt i tilstandsrapport, samt årstall for når boligen ble tatt i bruk, oppgitt i matrikkelrapport.

#### Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

#### Kommuneplan:

Planid: 65270000  
 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
 Ikrafttrådt: 19.06.2019  
 Dekningsgrad: 100,0 %  
 - Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

#### Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy- gul sone. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m<sup>2</sup>).

#### Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4570001  
 Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 2 MFL., SEIM, MIDVEGEN, ENDRING AV REGULERT VEGTRASE M.V.  
 Saksnr: 190710103  
 - Mindre vesentlig endring av del av regulert veitrase. Seimslia.

Planid: 6700000  
 Plannavn: ARNA. GNR 84 DEL AV BNR 1 MFL., GARNES, SMIHAUGEN  
 Saksnr: 190410579  
 - Reguleringsplan for areal til barneskole, idrettshall, bolig og trafikkformål. Ved Garnes skole.

Planid: 65940000  
 Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 286 MFL., GARNES UNGDOMSSKULE  
 Saksnr: 201806007  
 - Rambøll AS har på vegne av Etat for utbygging i Bergen kommune utarbeidet reguleringsplan for ny ungdomsskole på Garnes i Arna bydel.  
 - I planen forutsettes det å rive eksisterende ungdomsskolebygg, paviljonger og skur. Det skal oppføres nytt ungdomsskolebygg med kapasitet til

500 elever og 80 ansatte. I tillegg skal det etableres en forsterket avdeling med plass til 20 elever fra 1. til 10. trinn. Nytt skolebygg vil ha en byggehøyde på 3–4 etasjer. Tilhørende gymsal med svømmehall skal videreføres.

- Det legges til rette for oppgradering av skolens uteområde hvor eksisterende grønnstruktur sør på tomten i størst mulig grad skal bevares.  
 - Planen omfatter ny løsning for avkjørsel, bussterminal, renovasjon, varelevering og parkering. Planen innebærer omfattende krav til opparbeiding av fortau, gangveger og overgangsfelt før ny ungdomsskole kan tas i bruk.

Planid: 63560000  
 Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 692 MFL., FV 276 GARNESVEGEN, GARNES - INDRE ARNA  
 Saksnr: 202220452  
 - Planforslaget berører deler av eiendommen ved Fagerhaug 1-19.  
 - Planforslaget legger til grunn "Sykkelveg med fortau"(2,5m + 2,5m) og gul midtstripe (smal veg i dag). Andre sentrale elementer i planen er ny adkomst til Storanaset industriområde, trafikk sikring av kryssområder, utbedring av to plankryssinger av jernbane (Gamle Vossebanen), utbedring av mange avkjørsler med dårlig sikt, oppgradering av holdeplasser og snumulighet for buss i krysset mellom Garnesvegen og Tunesvegen (rundkjøring). Ytre del av planområdet dekker Tunesvegen frem til Rasmusvegen. Her er det foreslått fortau for å bedre forholdene forbi "dumpen", som lokalt er kjent som en svært utrygg del av strekningen.

Planid: 71190000  
 Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESET  
 Saksnr: 202227773

- Kommuneplanens arealdel legger opp til at ny byutvikling i første rekke skal skje ved at nye transportbehov skal løses gjennom bruk av kollektiv, gange og sykkel. Boligområdene skal utvikles med god kvalitet og variasjon, og de skal bidra til byutviklingen som arenaer for møteplasser, aktiviteter og byliv. Det er et politisk ønske om utvikling i Arna, og Storanaset er trukket fram som et utviklingsområde der det er potensiale for ny byutvikling med blandet formål (bolig, offentlige byrom, servicefunksjoner etc.) Storanaset er i dag et velfungerende næringsområde, og har med sin beliggenhet ved fjorden og nærhet til Arna sentrum, gode muligheter til å kunne forsterke sentrum i Arna og bli et positivt tilskudd til utviklingen av bydelen.

Planid: 70560000  
 Plannavn: ARNA. GNR 284 BNR 64 MFL., ØVRE SEIMSMARK - BJØRNARHALLEN  
 Saksnr: 202220628  
 - Arktiektgruppen Cubus foreslår på vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging, detaljregulering for ny Bjørnarhall på Garnes i Arna bydel. Hensikten med planforslaget er å erstatte eksisterende hall med en dobbel idrettshall med tilhørende parkeringskjeller. I planforslaget legges det til rette for ny trafikk løsning nord for Bjørnarhallen, med atkomst til parkeringskjeller, og snusløyfe for renovasjon og varelevering. Det foreslås en mindre utbedring av krysset mellom fylkesveg Garnesvegen og kommunal veg Øvre Seimsmark, med etablering av trafikkøy. Garnes skule er inkludert i planområdet, og det sikres en oppgradering av nordre del av skolegården. Eksisterende idrettsområder sør for Garnes skule reguleres til offentlig idrettsformål, men det foreslås ikke endringer her.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 286/129

Bygningsnr: 139348508-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 23.03.2021

Saksnr: 202108897

- Gjelder Øvre Seimsmark 33.

Andre opplysninger

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

#### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 Prisantydning

36 651 Andel av fellesgjeld

1 986 651 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring \* (valgfritt)

10 000 Boligkjøperforsikring inkludert Help Plus\* (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

1 240 Omkostninger totalt  
8 440 (med Boligkjøperforsikring )  
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert Help  
Pluss)

---

1 987 891 Totalpris inkl. omkostninger  
1 995 091 Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring )  
1 997 891 Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring inkludert Help Pluss)

---

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 16 900,-, oppgjørshonorar

kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 4 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

#### **Oppdragsansvarlig**

Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
kim.olsen@aktiv.no  
Tlf: 976 76 303

Fredrik Vatlle  
Eiendomsmeglerfullmektig  
fredrik.vatlle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

#### **Salgsoppgavedato**

12.08.2024

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Fagerhaug 2 A, 5260 INDRE ARNA

BERGEN kommune

gnr. 286, bnr. 64

Andelsnummer 7



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 20489-1667

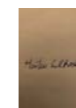
Referansenummer: NH1356

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppdragsnr.: 20489-1667

Befaringsdato: 05.06.2024

Side: 2 av 23

## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Etroms enhet på et plan i rekkehusbygg.

Enheten ligger i 1 etasje med tilkomst via trapp opp til felles oppholdsplass med naboenhet og inngang fra denne.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk. Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### Rekkehus - Byggeår: 1966

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med og uten isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Gjelder bod i bakkant mot tilfylt terreng.  
Det er målt høy fuktighet i bunnsvill ved hulltaking.

Malte glatte dører.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører har noe bruksslitasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, naturlig ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk og membran er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking mot en våtsone, men ikke kontrollert på det mest utsatte område grunnet dusjhjørne mot nabo og fast innredning.

Vaskerom fra byggeår med betong på gulv og vegger.  
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med ukjent alder  
Avløpsrør fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
120 liter vv beholder plassert i hjørne på kjøkken med begrenset tilkomst.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.  
Brannslukningsutstyr montert

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

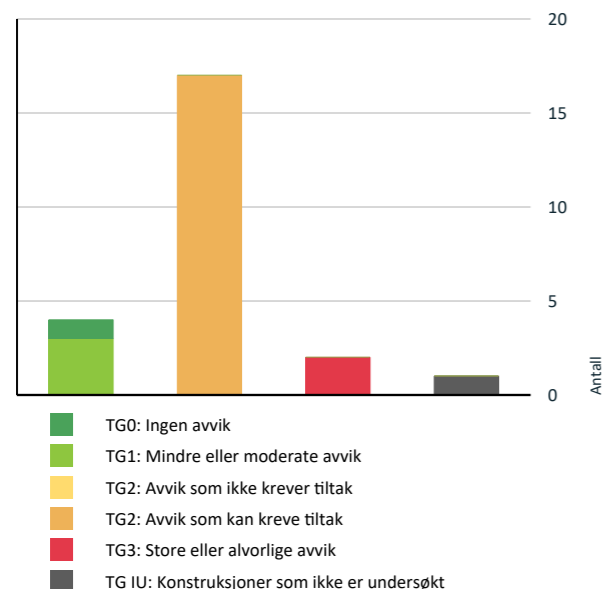
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kott er omgjort til alkove, dør er montert og rommet nyttes til soverom.

Endringen og bruken vil ikke være mulig å få godkjent.

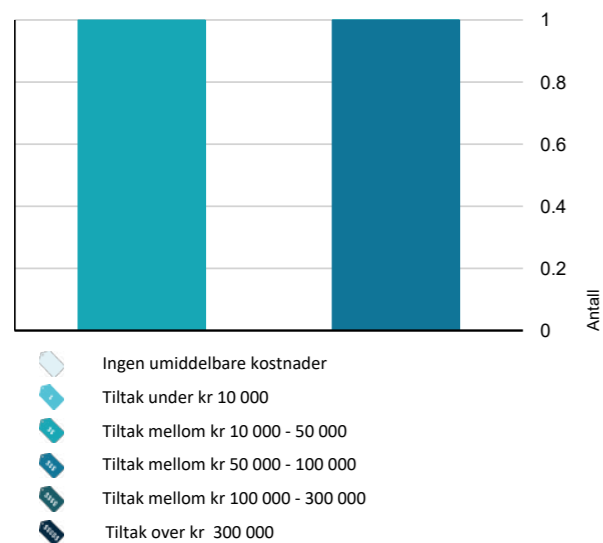
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

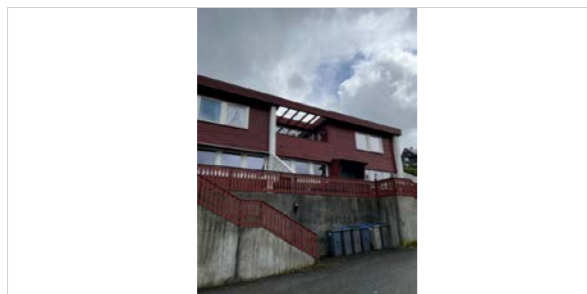
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1966

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Leilighet i bygg fra 1966, med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass av ulike alder og type. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Noe svertesopp i overganger registrert.  
Koblede vinduer i bod og vaskerom med høy slitasjegrad

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



#### TG 2 Dører

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe slitasje og sår registrert

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



#### TG IU Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

## Tilstandsrapport

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



#### TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Rom Under Terreng

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Gjelder bod i bakkant mot tilfylt terreng. Det er målt høy fuktighet i bunnsvill ved hulltaking.

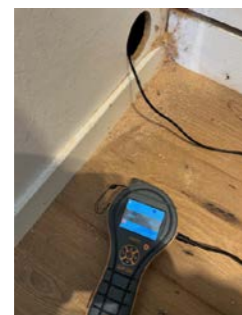
#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng som er ligger under borettslagets ansvar.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



### TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører har noe bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, naturlig ventilasjon og toalett.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i overganger mellom flis og fuge, ujevne fuger og avvik på rørgjennomføring  
Sår etter tidligere innfestning ved vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold anbefales og oppgradering må påregnes på sikt



### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Vedlikehold anbefales.



### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking mot en våtsone, men ikke kontrollert på det mest utsatte område grunnet dusjhjørne mot nabo og fast innredning.



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med betong på gulv og vegger. Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Estimat må ses i sammenheng med rom under terreng, drenering og fuktsperre mot terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe redusert effekt registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobberrør med ukjent alder

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Spor etter lekkasje under vask og vv beholder

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nylig byttet sikkerhetsventil på vv beholder etter lekkasje.  
Jevnlign tilsyn anbefales.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### TG 2 Varmtvannstank

120 liter vv beholder plassert i hjørne på kjøkken med begrenset tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Ekstiterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det ble ikke registrert synlige avvik under befarig, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

### 🔧 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

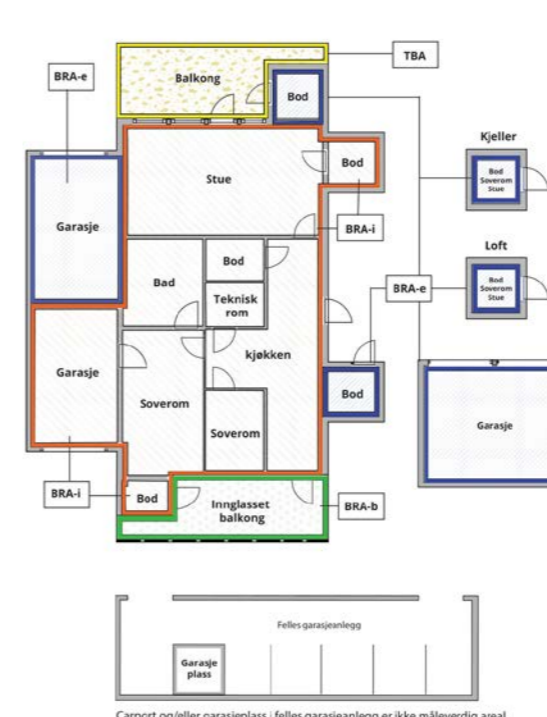
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bod |
| 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 bygningsskruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, 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

### Rekkehus

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 etasje       | 48                            |                             |                            | 48  | 8                               |                             | 48              |
| <b>SUM</b>     | <b>48</b>                     |                             |                            |     | <b>8</b>                        |                             | <b>48</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>48</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

#### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Vindfang , Stue/kjøkken , Alkove , Bad , Vaskerom , Bod |                             |                            |

#### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Vindfang: 2,9  
Stue/kjøkken: 27,3  
Alkove: 6,3  
Bad: 2,6  
Vaskerom: 3,4  
Bod: 3,4

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kott er omgjort til alkove, dør er montert og rommet nyttes til soverom.  
Endringen og bruken vil ikke være mulig å få godkjent.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke lys og rømning fra alkove/soverom

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 44         | 4          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 05.6.2024 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
|           | Askild Brunborg | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 286  | 64   |      | 0    | 2621.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Fagerhaug 2 A

#### Hjemmelshaver

Seimsmark Borettslag 1

### Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomst dokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|----------------------------|
| /SEIMSMARK BORETTSLAG 1 | 953405024 |           |                  | Brunborg Askild            |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og kollektivtransport med togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

## Siste hjemmelovergang

### År

1965

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 04.06.2024 | Mottatt   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Infoland.no      | 05.06.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 05.06.2024 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 05.06.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH1356>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Aktiv EM Arna/Asane   |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 1501240127  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Askild Brunborg   |        |
| Gateadresse   |        |
| Fagerhaug 2A  |        |
| Poststed  | Postnr |
| INDRE ARNA  | 5260   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
|   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2021   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 2      |
| Antall måneder  | 11     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |        |
| Forsikringselskap   |        |
| Polise/avtalenr.  |        |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra varmtvannsbereider og drypplekkasje på våtrom, er fikset av rørlegger juni 2024.

Initialer selger: AB

1

Document reference: 1501240127

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

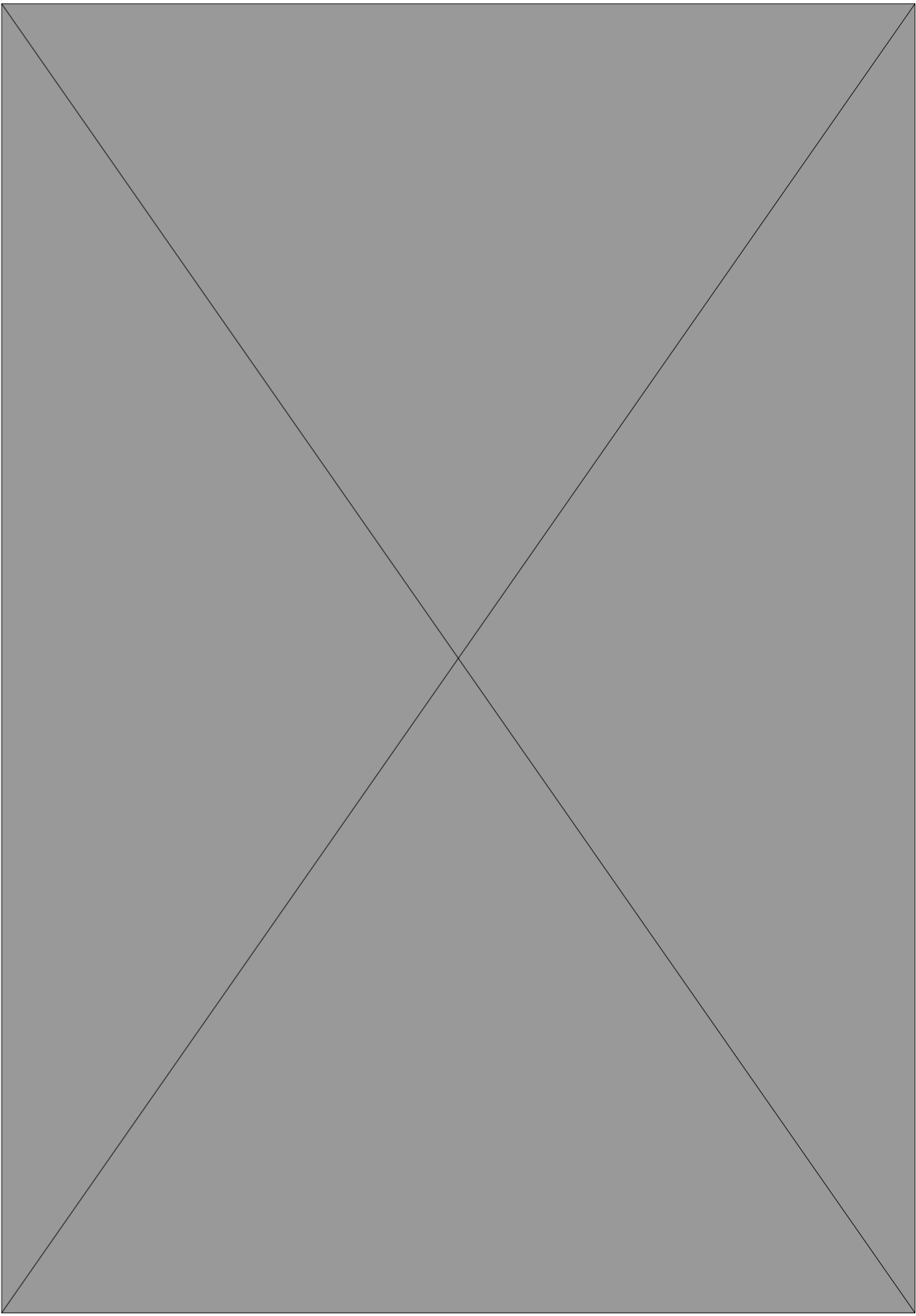
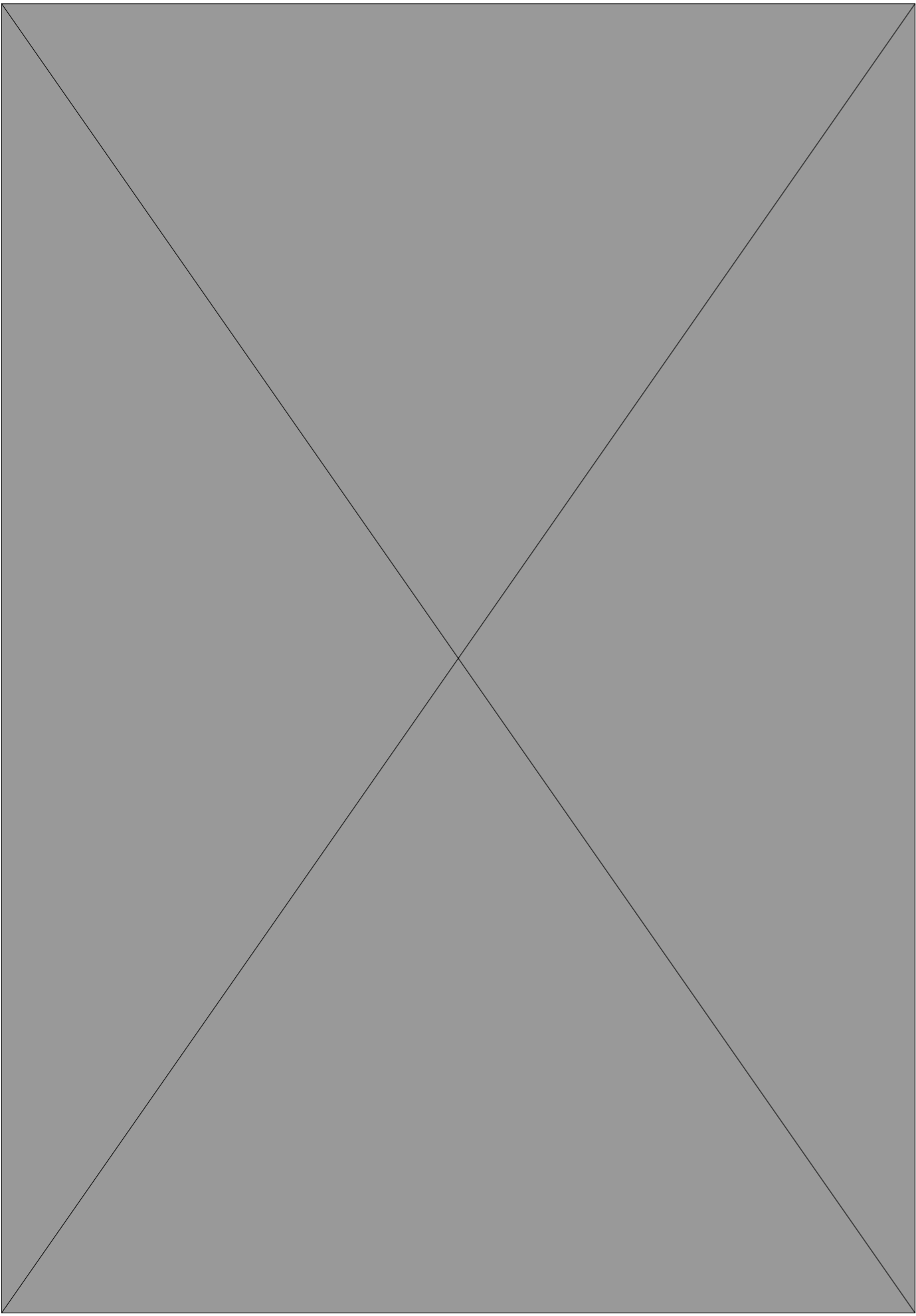
secured by nets

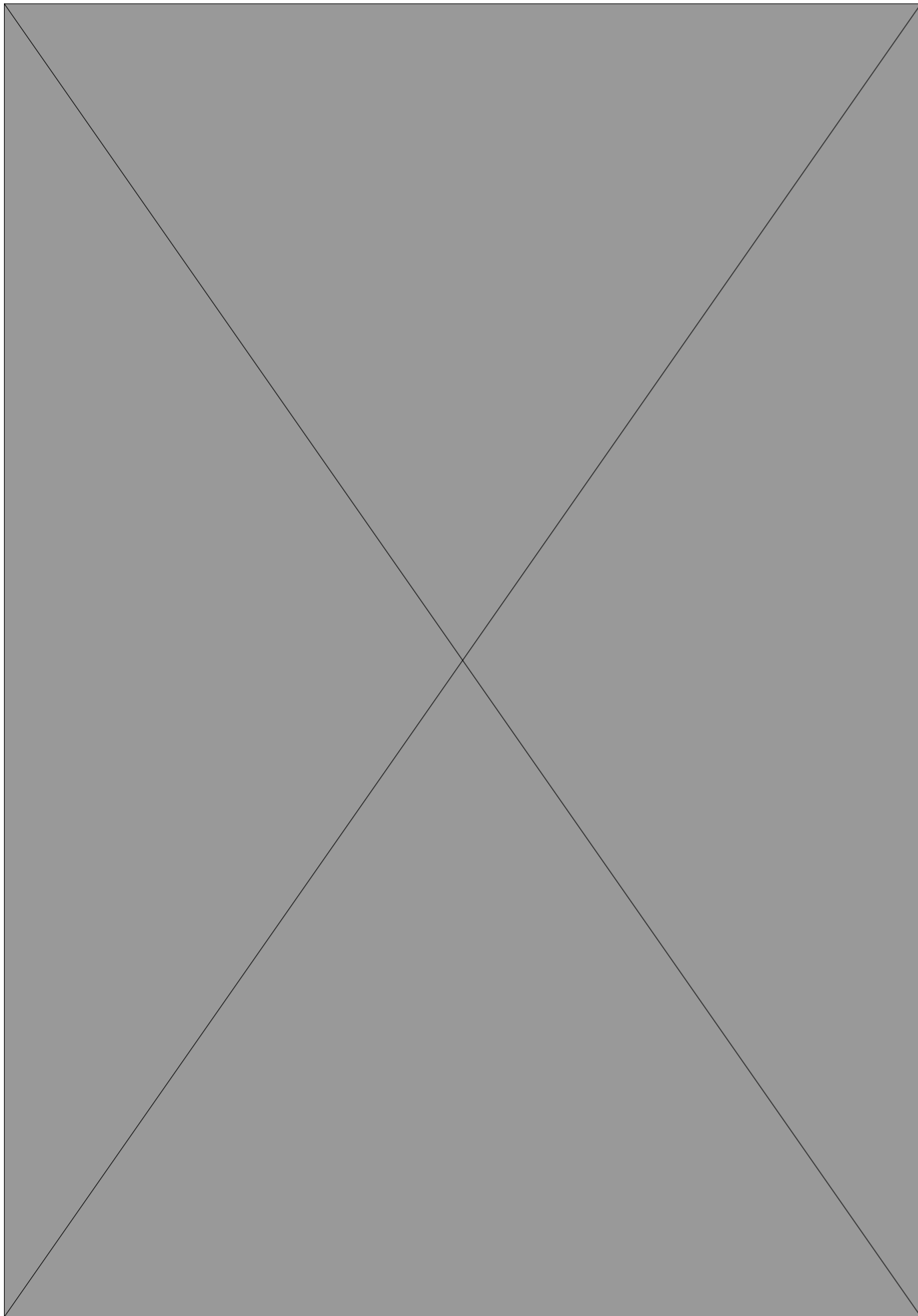
| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Askild Brunborg | 87877e8c5362f1e13a366f4c<br>9b3657be9496e481 | 04.06.2024<br>10:52:36 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1501240127

Document reference: 1501240127

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



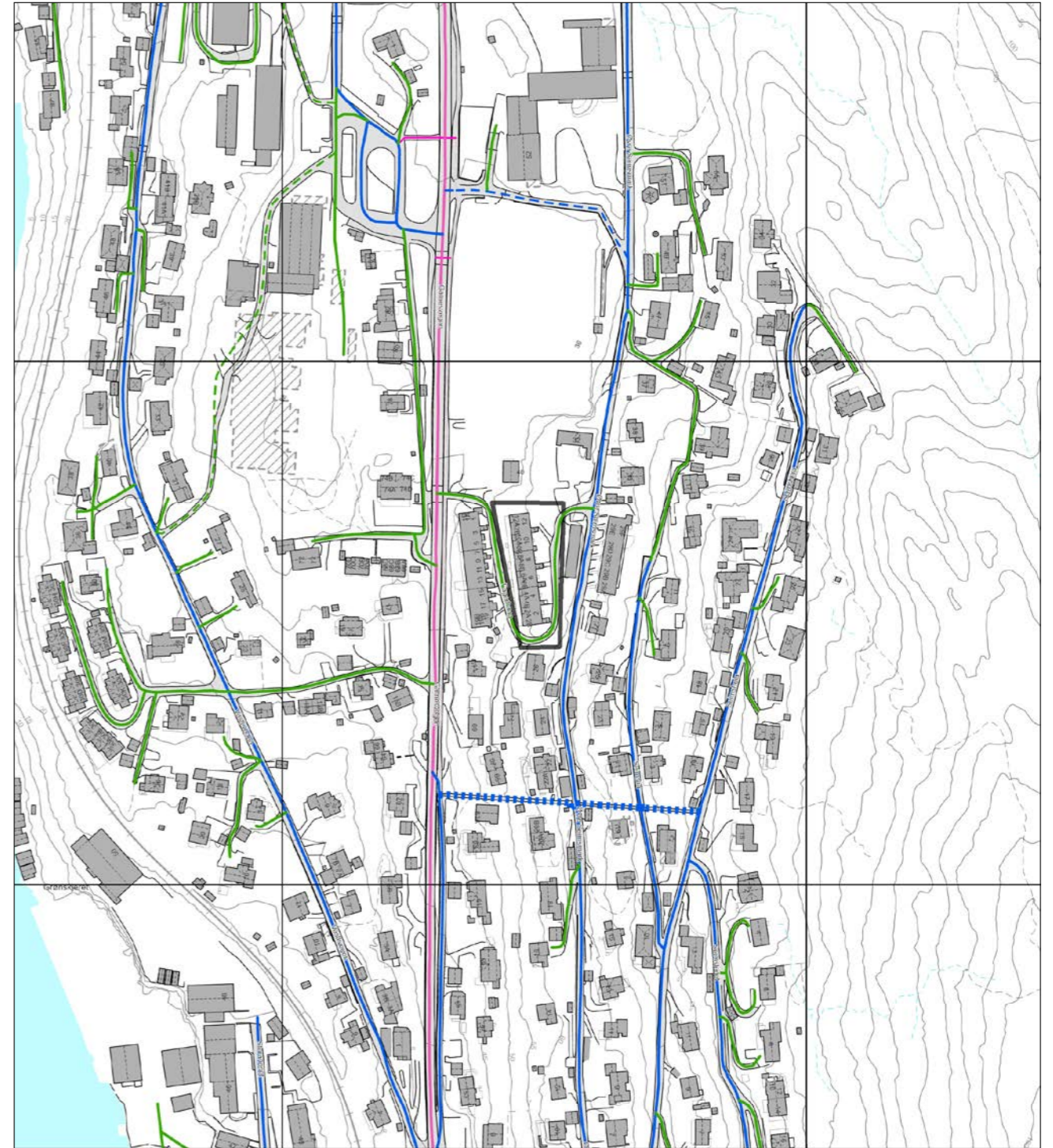


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 10.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/64/0/0  
Adresse: Fagerhaug 2B, 5260 INDRE ARNA



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

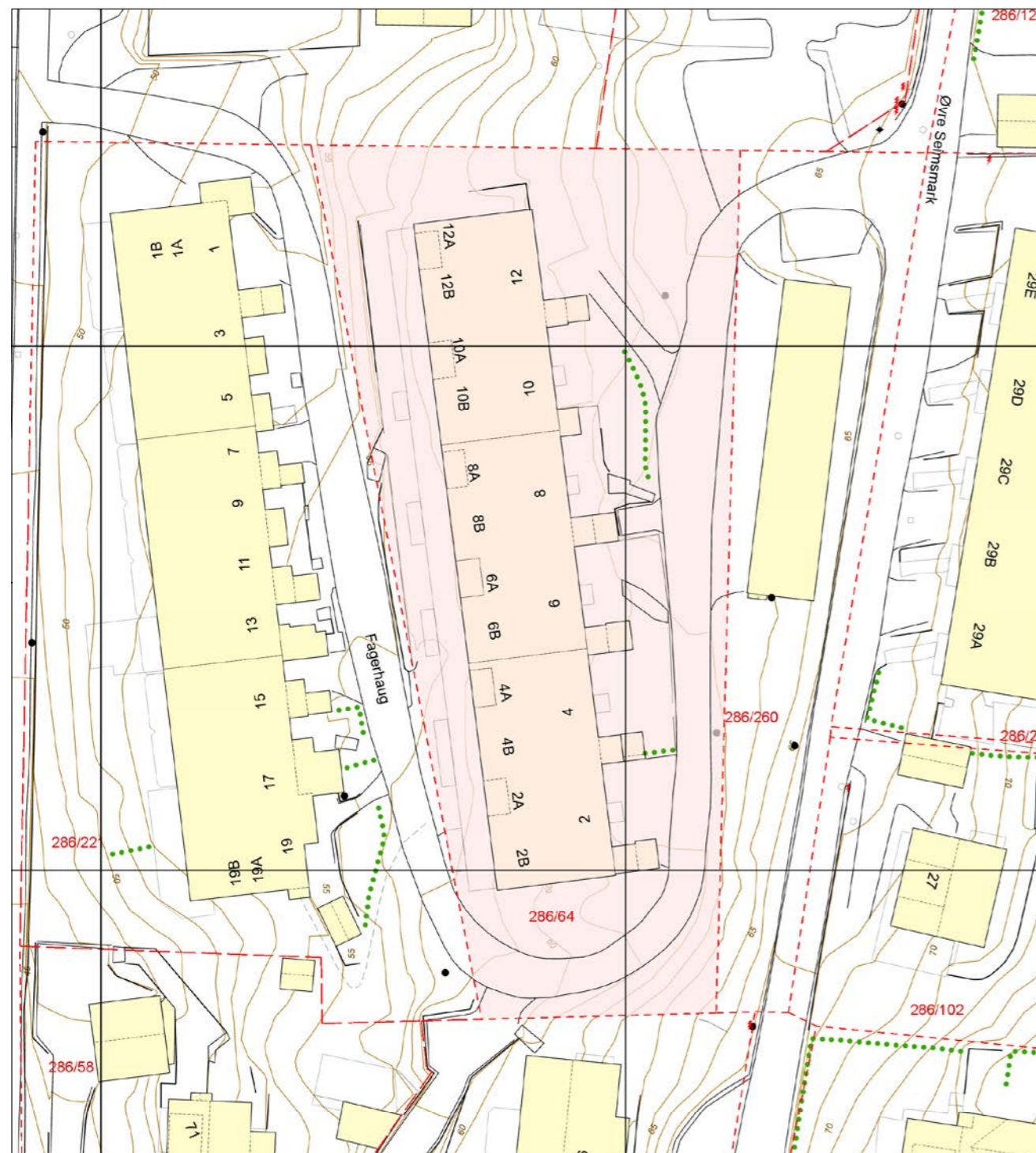


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 10.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/64/0/0  
Adresse: <adresse>



|                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker      | --- Registrert tiltak anlegg | ☉ Allé               | • Mast       |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                | ••••• Hekk           | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                      | --- Gangveg og sti           | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg       | --- Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                  | ☺ Innmålt Tre                | ○ Ledning kum        |              |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





For eiendommen:

**Adresse:** Fagerhaug 2A  
5260 INDRE ARNA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Kim Stavang Olsen

**Oppdragsnummer:** 1501240127

**Telefon:** 976 76 303  
**E-post:** kim.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon