

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465  
**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 830 000,-  
**Omkostn.:** Kr 169 140,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 5 999 140,-  
**Selger:** Jan Nielsen  
Laila Nielsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 160/178 kvm  
**Tomtstr.:** 924 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 663  
**Oppdragsnr.:** 1501240157

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte eiendommen med en barnevannlig og sentral beliggenhet på Nesttun. Boligen ligger rolig og usjenert til i blindvei. Her bor du sentralt, med flott utsikt, gode solforhold og kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen. Både skole, barnehage og busstopp i umiddelbar nærhet.

Boligen er fra 1989 og har for det meste sin opprinnelige standard. Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold og har en god planløsning. Innvendig har boligen behov for oppgradering og modernisering av overflater. Boligen har en flott og usjenert tomt, med stor plen og en herlig terrasse – perfekt for barnefamilien. Parkering i garasje.

Boligen inneholder:  
Underetasje: Vindfang, trapperom, bad, soverom, hobbyrom og bod.  
1. etasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	18
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	69
Nabolagsprofil .....	77
Forbrukerinformasjon .....	85
Budskjema .....	86

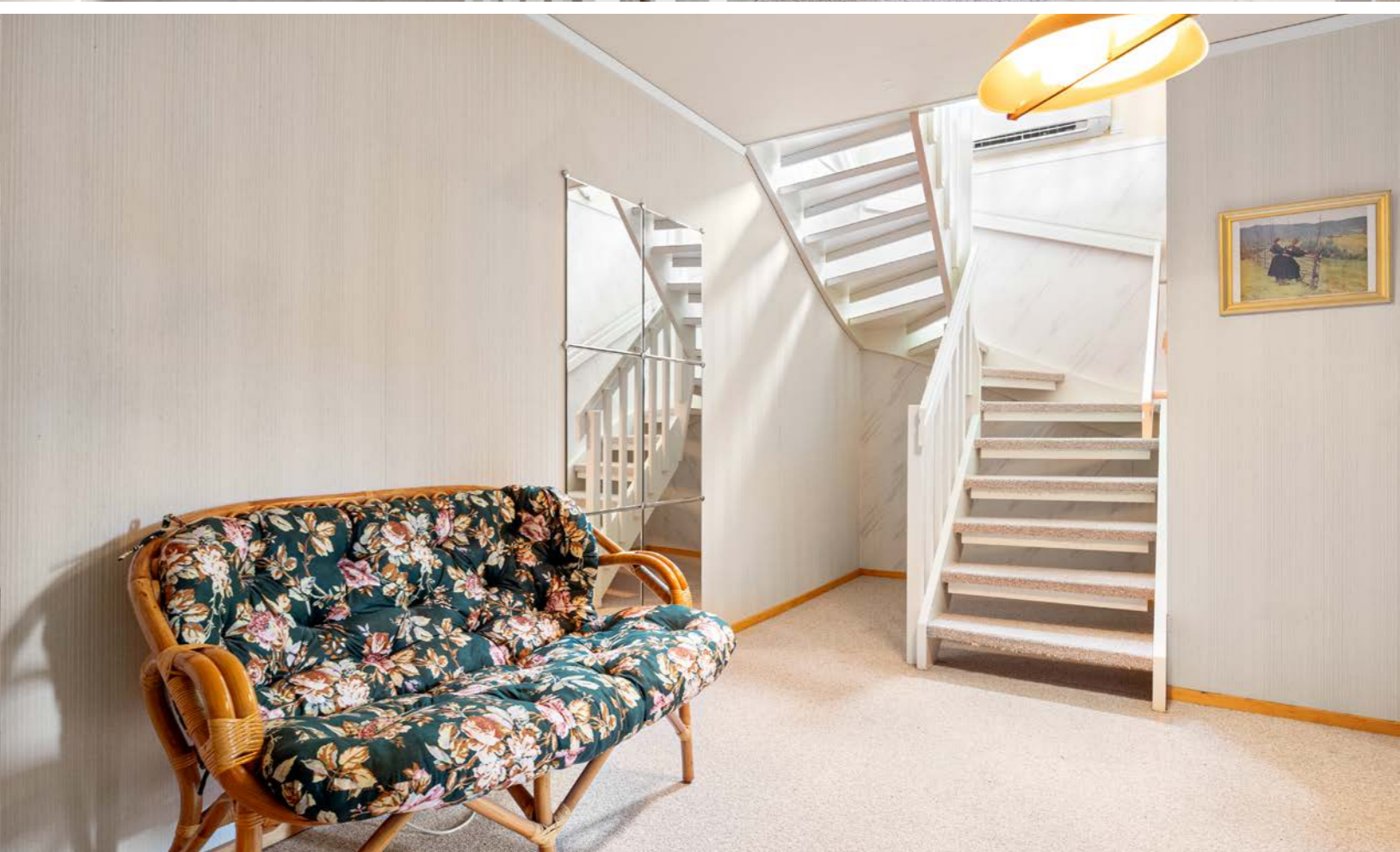
















# Plantegning

## 1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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: 160 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 178 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Underetasje:

Vindfang: 1,7

Trapperom: 16,3

Bad: 3,3

Soverom: 9,6

Hobbyrom: 19,1

Bod: 3,9

1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

1 etasje:

Trapperom: 6,6

Gang: 5,6

Stue: 39,0

Kjøkken: 13,9

Bad: 8,0

Vaskerom: 6,8

Soverom 1: 12,6

Soverom 2: 8,1

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

924 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei. Usjenert og fin tomt. Opparbeidet hage, gode solforhold og utsikt over nærområdet.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport.

### Beliggenhet

Korgelia 4 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde like ved Nesttun. Boligen ligger rolig og usjenert til i blindvei. Her bor du sentralt, med flott utsikt og kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen. Både skole, barnehage og busstopp i umiddelbar nærhet. Lokal liten fotballbane i umiddelbar nærhet hvor barna kan leke og kose seg.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Midtun eller Meny Midtun, som begge ligger i gangavstand fra boligen. Ønsker du et bredere servicetilbud er det ca. 5 minutter å kjøre til Nesttun sentrum, hvor du finner alt du måtte trenge av fasiliteter, deriblant butikker, Fana kulturhus, kjøpesenter, apoteker, vinmonopol, samt flere restauranter. Fra Nesttun kan du også ta bybanen til Bergen sentrum eller til Flesland. Lagunen Storsenter, med kino og sitt store utvalg av butikker og servicetilbud, er ca. 10 minutter å kjøre fra boligen. Gode bussforbindelser og kort busstur både til Landås og Nesttun. Kort vei

For den turglade er det fine og varierte turmuligheter i nærområdet. Her kan Livarden, Stordalsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken trekkes frem. På Totland

finner du flotte skimuligheter og lysløype. Det er også diverse idrettsanlegg i nærheten, som blant annet Kringlebotn, Nesttun Idrettspark og Slåtthaug Idrettsplass.

Dette er en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige, men sentrale omgivelser med kort vei til alt.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Kjenndalslia Kanvas-barnehage

- Espira Helldalsåsen barnehage

- Kringlebotn skole

- Midtun skole

- Slåtthaug skole

- Hop skole

- Slåtthaug videregående skole

### Adkomst

Lett adkomst og kjørevei helt frem. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei både til skole og barnehage. Ypperlig beliggenhet for barnefamilier.

### Offentlig kommunikasjon

Buss like ved med hyppige avganger retning Landås og Nesttun. Fra både Landås og Nesttun kan en også ta veien videre med bybane hvis ønskelig.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Innvendige dører:

Innvendige dører med og uten glassfelt er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Eierne har ikke selv bodd i boligen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommen. Henviser derfor til eiendommens tilstandsrapport når det gjelder feil og mangler

#### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Korgelia 4. Dette er en flott enebolig med en barnevennlig og sentral beliggenhet på Nesttun. Boligen ligger rolig og usjenert til i blindvei. Her bor du sentralt, med flott utsikt og kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen. Både skole, barnehage og busstopp i umiddelbar nærhet.

Eneboligen er fra 1989 og har for det meste sin opprinnelige standard. Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold og har en god planløsning. Innvendig har boligen behov for oppgradering og modernisering av overflater. Boligen har en flott og usjenert tomt, med stor plen og en herlig terrasse – perfekt for barnefamilien. Parkering i garasje.

Velkommen på visning!

#### **Stue:**

Boligen har en svært romslig stue på 39,0 m2 med gode innredningsmuligheter for flere sittegrupper og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Herlig peisovn i stue.

Fra stuen er det utgang til boligens flotte terrasse, med videre tilkomst til plenen. Terrassen har god plass til sittegruppe, grill og annet terrassemøblement. Boligens plen er av god størrelse, med mye boltreplass. En perfekt uteplass for barnefamilien.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet i lys utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er av god størrelse, med

plass til innredning av kjøkkenbord om ønskelig. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. Det er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/frys. Godt med vindusflater som gjør det ekstra trivelig på kjøkkenet.

#### **Soverom:**

Det er innredet to soverom oppe og ett i underetasjen. Soverommet i underetasjen har et areal på 9,6 m2 og soverommene i første etasje måler 12,6 m2 og 8,1 m2. Det største soverommet kan benyttes som boligens hovedsoverom. Her er god plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 og 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

#### **Bad:**

Boligen har et bad i hver etasje. Badet i første etasje er helflisset med varmekabler i gulv. Det er innredet med benkeskap med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og speil med belysning over.

Bad i underetasjen har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Det er innredet med dusjhjørne, toalett, enkel innredning og vask.

#### **Vaskerom:**

Vaskerom i første etasje med vv beholder og opplegg for vaskemaskin. Det er også egen inngang/utgang.

#### **Standard**

Boligen er bygget i 1989 og har stort sett sine opprinnelige overflater og kvaliteter.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med teppe og betong.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.  
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Må ses i sammenheng med tekking.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig > Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Noe slitasje i overganger registrert  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører fra byggeår har bruks og alders slitasje  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Slitasje i dekke og rekkverk  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold må påregnes

Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende standard etter dagens krav.  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe slitasje i murpuss over tak.  
Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
Tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Normal bruksslitasje på innvendige dører  
Tiltak: Dører fungerer med dette avvik

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Noe forhøyet fuktverdi i hulltaking  
Tiltak: Det anbefales kabinett frem til oppgradering besluttes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering må påregnes på sikt

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe bruksslitasje registrert  
Tiltak: Fungerer med dette avvik

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert  
Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert  
Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som har fått TG3:  
Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.  
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand og bruksslitasje medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.  
Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

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 på vaskerom. Skade på belegget og utette rør gjennomføringer er registrert  
Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Tekniske installasjoner > 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.

Registrerte avvik medfører anbefaling om utbedring og uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer i tilstandsrapporten. 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 forenklete 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.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som står i boligen visning vil følge med i salget, Dette gjelder også fryseboks i u.etasje.

#### **Parkering**

Parkering i garasje. Ellers plass til flere biler på egen tomt

#### **Diverse**

Boligen er utvasket til visning. Boligen blir ikke ytterligere rengjort/utvasket innen overtagelse.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv på bad 1 etasje. Peisovn montert i stue. Varmepumpe.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 830 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 20 355

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 331 081

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 058 108

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Velforening**

Pliktig medlemskap i vellag.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 43, bruksnummer 663 i Bergen kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/43/663:

25.05.1989 - Dokumentnr: 16125 - Urådighet FORBUD MOT SALG AV UBEBYGD TOMT

- Bortsett fra overgang ved arv, kan ikke tomten selges før den er ferdig bebygget.

25.05.1989 - Dokumentnr: 16125 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser

- Der bebyggelsesplanen forutsetter, har kjøper rett til å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter, og frem til offentlige veier og ledninger. Felles vedlikeholdsplikt på disse veier og ledninger.

- Gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer.

25.05.1989 - Dokumentnr: 16125 - Erklæring/avtale Pliktig medlemskap i velforening m.v.

- Kjøper er pliktet til medlemskap i andelslaget.

26.10.1989 - Dokumentnr: 36792 - Erklæring/avtale Målebrev over d.e. av areal 841 m2.

A.450

- Målebrev over gnr 43 bnr 663.

30.12.1986 - Dokumentnr: 425679 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:43 Bnr:297

20.06.1996 - Dokumentnr: 16011 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:43 Bnr:933

- Gnr 43 bnr 663 er sammenslått med gnr 43 bnr  
933.

01.01.2020 - Dokumentnr: 712868 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:43 Bnr:663

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg  
datert 19.12.1989, samt ferdigattest for nybygg  
garasje/forstøtningsmur datert 19.12.1989.

Det foreligger tegninger, men disse stemmer ikke  
helt med dagens bruk. Soverommet i underetasjen  
er godkjent som disponibelt rom. Det foreligger  
ingen dokumentasjon på bruksendring i  
kommunens arkiver. Kjøper overtar eventuell risiko  
mot byggesak/Bergen kommune ved kjøp av  
eiendommen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig datert  
10.04.1989, med vedlegg.

- Fasade-, plan- og profiltegninger datert 10.04.1989  
og 11.04.1989.

- Søknad om byggetillatelse for nybygg garasje og  
forstøtningsmur datert 10.05.1989.

- Tegninger garasje/støttemur/vei stemplet  
12.05.1989 og 15.06.1989.

- Skriv vedr ønske om å senke garasje 1 meter,  
datert 22.05.1989.

- Godkjent endret plassering på garasje datert  
07.08.1989.

- Byggetillatelse nybygg boligbygg datert  
16.06.1989.

- Byggetillatelse nybygg garasje/forstøtningsmur  
datert 03.07.1989.

- Godkjenning av endring av plassering, bolig, datert  
07.07.1989.

- Kartskisse over byggverkets plassering stemplet  
07.07.1989.

- Kart med godkjent senket garasje datert  
04.08.1989.

- Godkjenning av omsøkt mur datert 11.09.1989.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra  
kommunen. Iht. matrikkelrapport er rammetillatelse,  
igangsettingstillatelse og ferdigattest gitt i 1989.  
Det er derfor tatt utgangspunkt i dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
19.12.1989.

#### Vei, vann og avløp

Vei:

Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av  
Korgelia/Korgeliskret AL. Felles vedlikeholdsplikt på  
vei frem til eiendommen.

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.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er berørt av reguleringsplaner, hvor  
deler av eiendommen er avsatt til bolig, samt  
fellesareal. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og  
anlegg etter kommuneplanen.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 6340000

Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,  
PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5

Ikrafttrådt: 25.06.1984

Saksnr: 190001559

Dekningsgrad: 91,0 %

- Eiendommen er berørt reguleringsplanen, hvor  
deler av denne er regulert til fellesareal.

Planid: 6340005

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 647, MIDTUN,  
FRADELING

Ikrafttrådt: 26.02.1996

Saksnr: 199705938

Dekningsgrad: 9,0 %

- Arealet er regulert til bolig.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg etter  
kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 6340004

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 647, SANDAL/  
SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1 FELT B4, FRA

FELLESAREAL TIL BOLIGAREAL OG OMVENDT,  
DELING

Saksnr: 190431519

- Mindre vesentlig reguleringsendring, endring av  
grense mellom boligtomt og fellesareal.

- Ikrafttrådt i 1995.

Planid: 16550002

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTUN/  
HELDAL

Saksnr: 200803402

- Mindre vesentlig reguleringsendring, hvor felt I/K4  
reduseres, utnyttelsesgraden tillates økt og  
snuhammer forskyves mot vest.

- Ikrafttrådt i 2008.

Planid: 6340009

Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,  
PLANOMRÅDE 1

Saksnr: 200206713

- Mindre vesentlig reguleringsendring som  
innebærer bygging av tre firemannsboliger i stedet  
for syv eneboliger.

- Ikrafttrådt i 2003.

Planid: 16550001

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 79, MIDTUN/  
HELLDAL

Saksnr: 200614755

- Mindre vesentlig reguleringsendring, hvor  
utnyttelsen endres for felt 1/K1, 1/K2 og 1/K3,  
underetasje utvides mot nordøst og felles kjørevei  
flyttes inn i området så det kan opparbeides  
parkeringsplasser.

- Ikrafttrådt i 2007.

Planid: 6345000

Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,



PLANOMRÅDE 1, BOLIGFELT B1 GRUPPE D,  
BEBYGGELSESPPLAN

Saksnr: 190001559

- Bebyggelsesplan for deler av Sanddalsringen.  
- Ikrafttrådt i 1985.

- Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:  
A. Byggeområder for boliger m/tilhørende garasje  
og fellesareal.

B. Byggeområder for offentlig institusjoner.

C. Trafikkområder.

D. Friområder.

Planid: 16550000

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN -  
HELLDAL

Saksnr: 200002021

- Gjelder reguleringsplan for industri/kontor/lager  
langs Rv 589 Hardangervegen mellom  
Gardangervegen og bebyggelsen øst for  
Sandalsringen, nærmere bestemt bebyggelsen i  
Korgelien/Korgeliskaret.

- Ikrafttrådt i 2004.

- Arealene i planområdet skal nyttes til følgende  
formål:

- Trafikkområde: Kjøreveg, gang- og sykkelveg /  
fortau, og annet trafikkareal.

- Fareområde: Høyspenningsanlegg.

- Spesialområde: Parkbelte i industriområde, felt SP  
1, kommunaleteknisk anlegg, felt SP 2,  
friluftsområde på land, felt FL 1 – FL 2,  
friluftsområde i vassdrag, felt FL 3, og frisiktsone  
ved veg.

- Fellesområde: Felles kjøreveg og annet fellesareal.

- Kombinerte formål: Industri/lager/kontor, felt I/K 1  
- I/K 4

Planid: 71020000

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 1118,

HARDANGERVEGEN

Saksnr: 202220741

- Intensjonen med planforslaget er å legge til rette  
for et nytt bygg for industri/lager. Bygget er planlagt  
i to etasjer, med kjøretilkomst til begge plan for å  
oppnå best mulig funksjonalitet når det gjelder  
byggets formål. Planområdet ligger langs vestsiden  
av Hardangevegen på Midtun i Fana bydel.

Planid: 61310000

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 433 MFL.,  
SANDDALSRINGEN ØST

Saksnr: 202220432

- Planen gjelder områderegulering for  
Sanddalsringen øst, gnr 43 bnr 433, 454, 455 m.fl.  
Området reguleres på nytt for å se på muligheten for  
å legge opp til en bedre utnyttning av området, samt  
å åpne for utbygging av nærings- og kontorarealer.  
Tilgrensende områder innlemmes i planen for å  
kunne løse andre planmessige hensyn.

- I planarbeidet legges det vekt på å tilrettelegge for  
en mer hensiktsmessig boligbygging enn i tidligere  
regulerte boligområder, omregulering fra boligformål  
til næringsformål langs Hardangervegen, og å  
tilrettelegge for bygging av gang- og sykkelveg samt  
sanering av avkjørsler langs Hardangervegen som  
et trafikkisikringstiltak og som del av overordnet  
sykkelstrategi.

- Langs nordsiden av Hardangervegen åpner planen  
for utbygging av nye næringsarealer. På østsiden av  
Sanddalsringen er det lagt til rette for nytt boligfelt  
med inntil ca. 50 enheter og to kombinerte bolig-/  
kontorområder der det kan komme inntil 8000m<sup>2</sup>  
fordelt på disse formålene. På vestsiden av  
Hardangervegen legges det også til rette for en  
langsgående gang- og sykkelvei samtidig som at  
flere avkjørsler blir sanert for å bedre  
trafikkisikkerheten. Langs

Kjenndalsåsen er det lagt inn utvidelse av  
eksisterende fortau, i tillegg er fortauet gjort  
heltrukket.

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**

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

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/  
gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

**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,

gjørne 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 tinglysning 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**

5 830 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
145 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 830 000,00))

164 890,- (Omkostninger totalt)

5 994 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 169 140

#### **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 dekningssalg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig

oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra

teknisk sakkyndig.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave fra kr 1 500,-, visninger per stk. kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

#### Ansvarlig megler





Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

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

#### Salgsoppgavedato

04.09.2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Korgelia 4, 5225 NESTTUN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 43, bnr. 663

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 24.08.2024

Oppdragsnr.: 20489-1698

Referansenummer: SR1046

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



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.

## 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.

## 7-Fjellstakst AS

Korgelia 4, 5225 NESTTUN  
Gnr 43 - Bnr 663  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20489-1698

Befaringsdato: 12.08.2024

Side: 3 av 32

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssvikt 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

Enebolig over to plan med stor terrasse og separat garasje. Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår i tråd med byggeår og har noe etterslep på vedlikehold.

### Enebolig - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekkes med takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med isolerglass. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med teppe og betong. Innvendige vegger og himling med malte plater. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende 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.

Pusset og malt pipe. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder trapperom i underetasje. Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik

Krypkjeller er besiktiget. Det er registrert ventiler i grunnmur og kjeller fremstår tørr

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører med og uten glassfelt er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbar resultat.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon, men bvegrenset løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.

Vv beholder og opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtsone

Bad i underetasje fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte plater i himling. Dusjhjørne, toalett, enkel innredning og vask. Eldre sluk, godt fall og tilfredstillende ventilering. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med noe forhøyet fuktverdi målt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Eldre kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/frys.

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør i plast fra byggeår

Flexit ventilasjonssystem med ukjent alder.

Varmepumpe med ukjent alder.

200 liter Ozo vv beholder fra 2012 plassert på vaskerom

Sikringskap med skru og automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med underetasje og blindkjeller. Forstøtningsmur mot vei og terreng.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Oljetank med påfyllingsrør innstøpt i underetasje.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger samsvarer

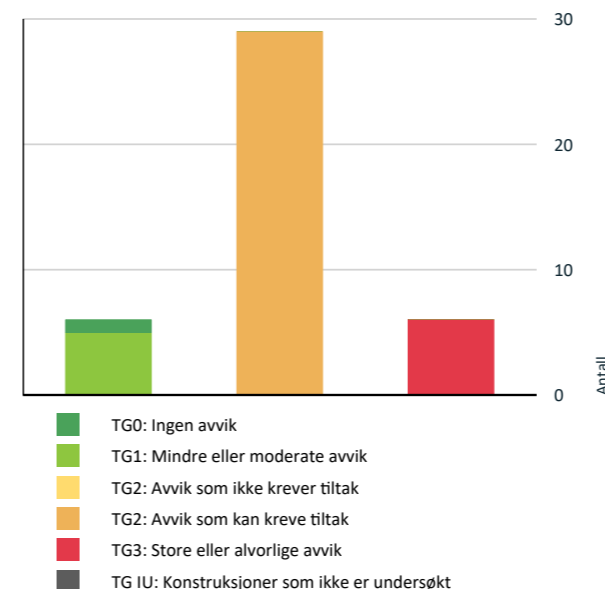
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

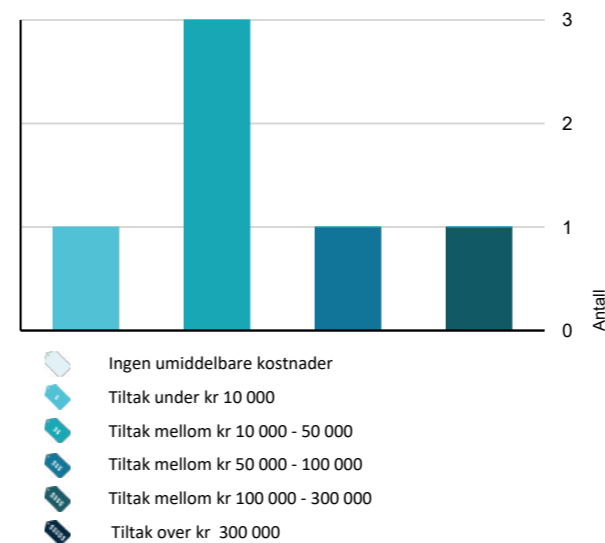
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

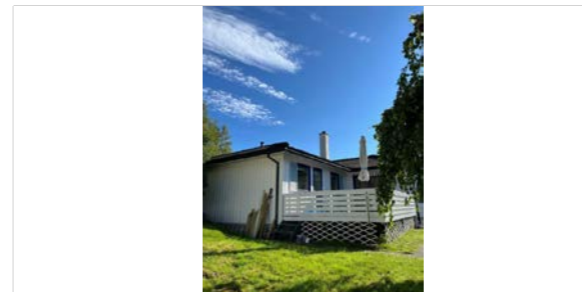
! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1989 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

**Vedlikehold**  
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

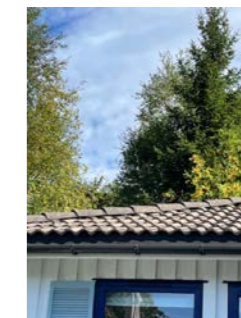
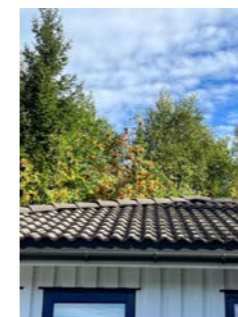
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekket med takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

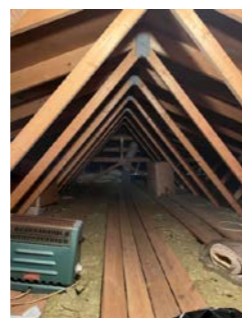
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Må ses i sammenheng med tekking.

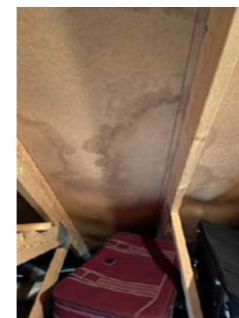
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales



## Tilstandsrapport



### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Noe slitasje i overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt



### TG 2 Dører

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dører fra byggeår har bruks og alders slitasje

#### Konsekvens/tiltak

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





## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



### TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med tepper og betong.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende standard etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering

## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende 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.

### TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

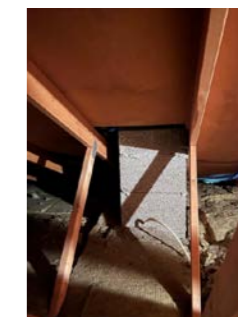
- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss over tak

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## Tilstandsrapport



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
Gjelder trapperom i underetasje.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik

### TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller er besiktiget.  
Det er registrert ventiler i grunnmur og kjeller fremstår tørr

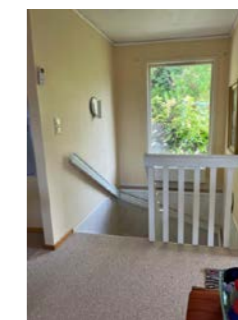
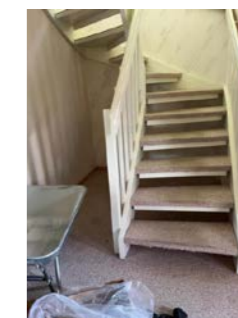
#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med og uten glassfelt er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal bruksslitasje på innvendige dører

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

##### TG 3 Generell

Bad i underetasje fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte plater i himling.  
Dusjhjørne, toalett, enkel innredning og vask.  
Eldre sluk, godt fall og tilfredstillende ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Generell teknisk stand og bruksslitasje medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



#### UNDERETASJE > BAD

##### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med noe forhøyet fuktverdi målt.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Noe forhøyet fuktverdi i hulltaking

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kabinett frem til oppgradering besluttes.



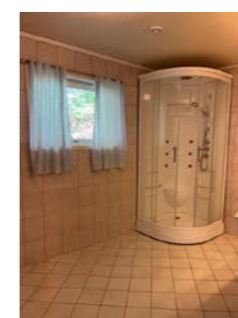
## Tilstandsrapport



#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

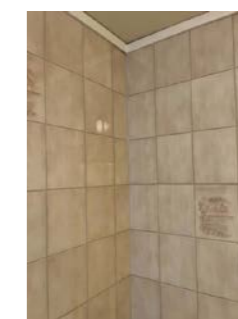
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Oppgradering må påregnes på sikt



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

##### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men bvegrenset løsning for tilluft.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med belegget på gulv, malte plater på vegg og i himling. Vv beholder og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid på vaskerom. Skade på belegget og utette rør gjennomføringer er registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtsone



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast 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

Flexit ventilasjonssystem med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

#### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra 2012 plassert på vaskerom

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 3 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 skru og automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### 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,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Registrerte avvik medfører anbefaling om utbedring og uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.  
Estimat gjelder det nevnte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 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 forenklete 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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med underetasje og blindkjeller.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei og terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



### TG 0 Terrenghforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Oljetank

Oljetank med påfyllingsrør innstøpt i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

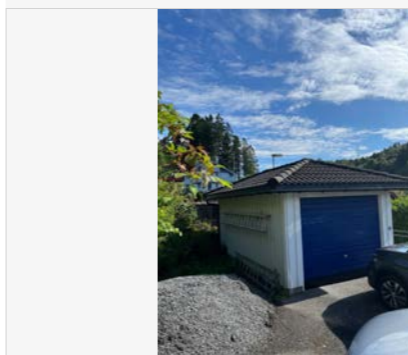
#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1989

#### Standard

Garasje fra 1989 med gjennomgående standard fra byggeår

#### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 1989 med støpt gulv, bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tekket med takstein.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

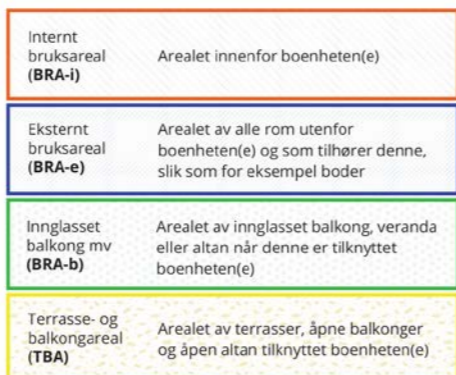
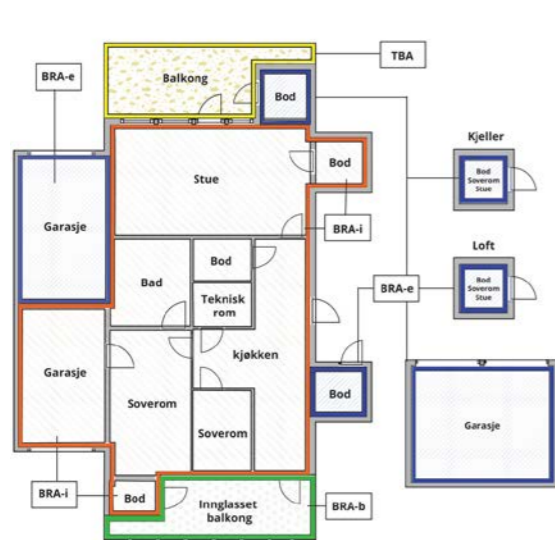
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	104			104	
Underetasje	56			56	
<b>SUM</b>	<b>160</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Trapperom , Bad , Soverom , Hobbyrom , Bod		

## Kommentar

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

Underetasje:  
Vindfang: 1,7  
Trapperom: 16,3  
Bad: 3,3  
Soverom: 9,6  
Hobbyrom: 19,1  
Bod: 3,9

1 etasje:  
Trapperom: 6,6  
Gang: 5,6  
Stue: 39,0  
Kjøkken: 13,9  
Bad: 8,0  
Vaskerom: 6,8  
Soverom 1: 12,6  
Soverom 2: 8,1

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger samsvarer



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

#### Garasje

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

##### Romfordeling

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

#### Kommentar

Areal oppmålt under befarings

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	137	23
Garasje	0	18

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Jan Nielsen	Kunde
	Laila Nielsen	

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	663		0	924 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Korgelia 4

#### Hjemmelshaver

Nielsen Betty, Nielsen Reidar

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrasket beliggenhet i veletablert boligområde. Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

##### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

##### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

##### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

##### Om tomten

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

#### Siste hjemmelsovergang

##### År

1989

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024	Mottatt 12.08.2024	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	12.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.08.2024	Avgitt	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 dampspærren 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/SR1046>

### 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.	
1501240157	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laila Nielsen	Jan Nielsen
Gateadresse	
Korgelia 4	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5225
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Reidar Nielsen
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input 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

Initialer selger: LN, JN

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 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

## 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Laila Nielsen	98dd70611c65b1d0448eba8 37587b6f53b3094be	29.07.2024 16:47:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Nielsen	d971e88c85333cf2b350c3d 7df0eb6bca2087eea	01.08.2024 11:22:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240157

Document reference: 1501240157

- 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>

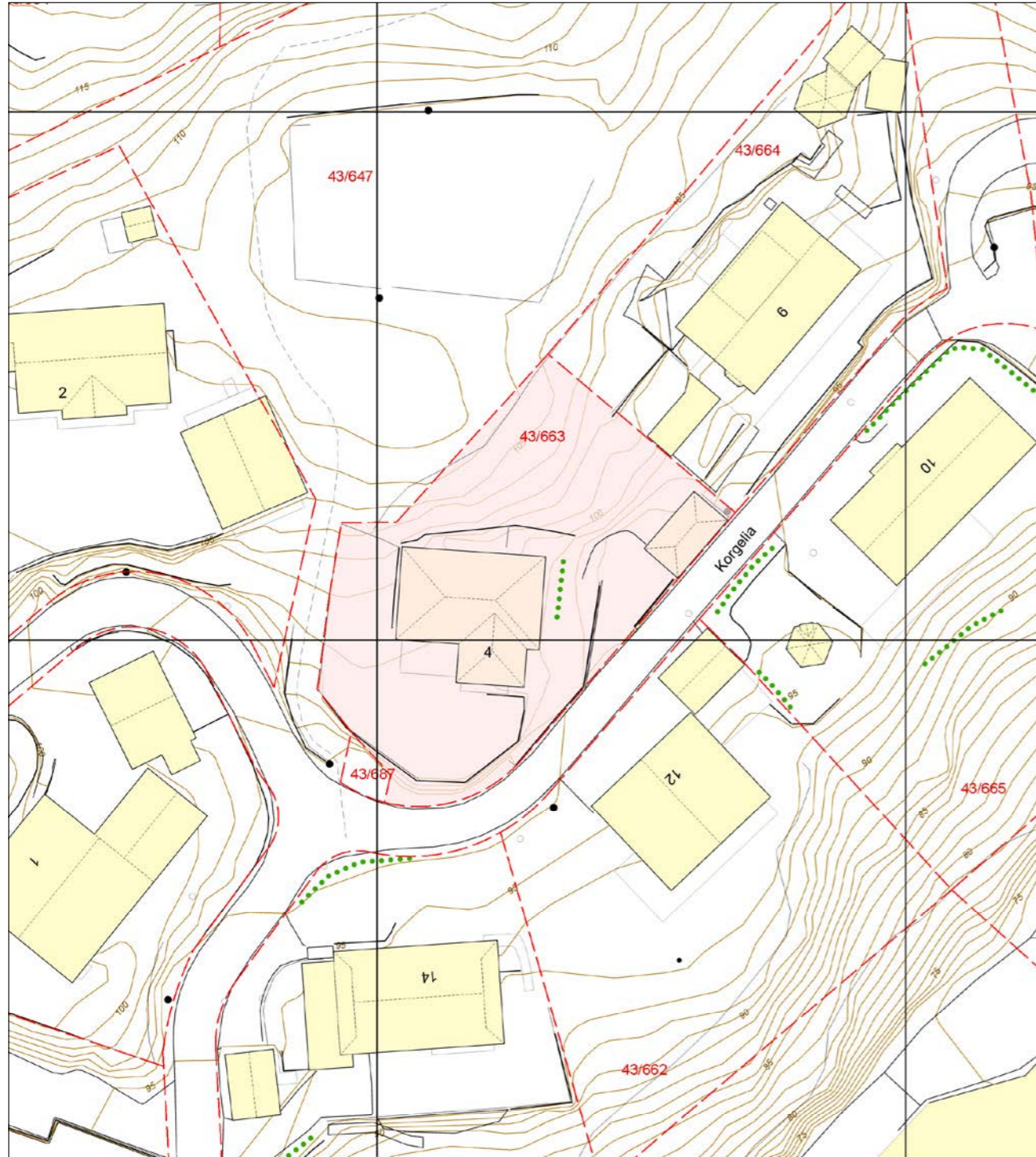


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 04.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/663/0/0  
Adresse: Korgelia 4, 5225 NESTTUN



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— 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        |              |

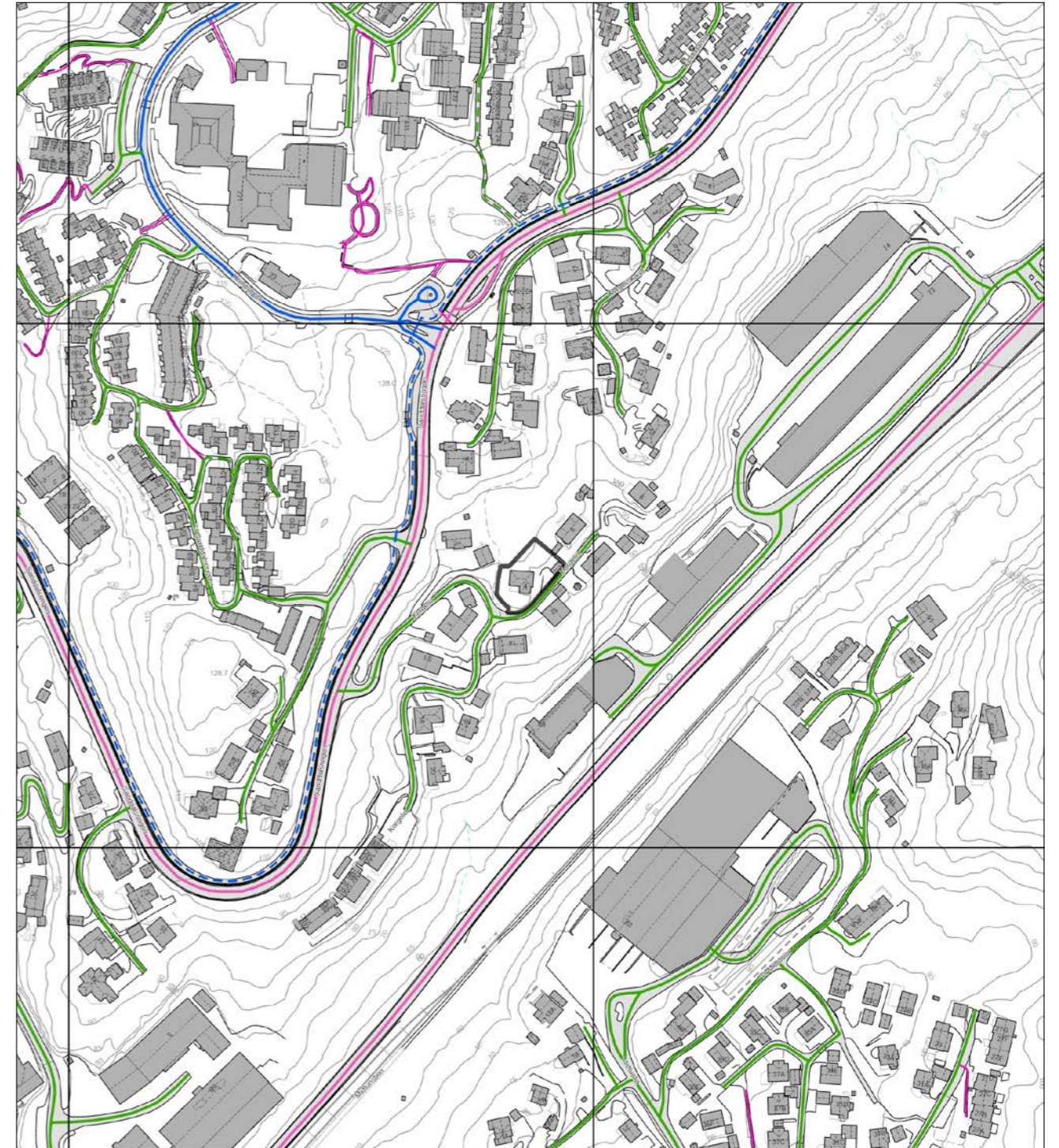


BERGEN  
KOMMUNE

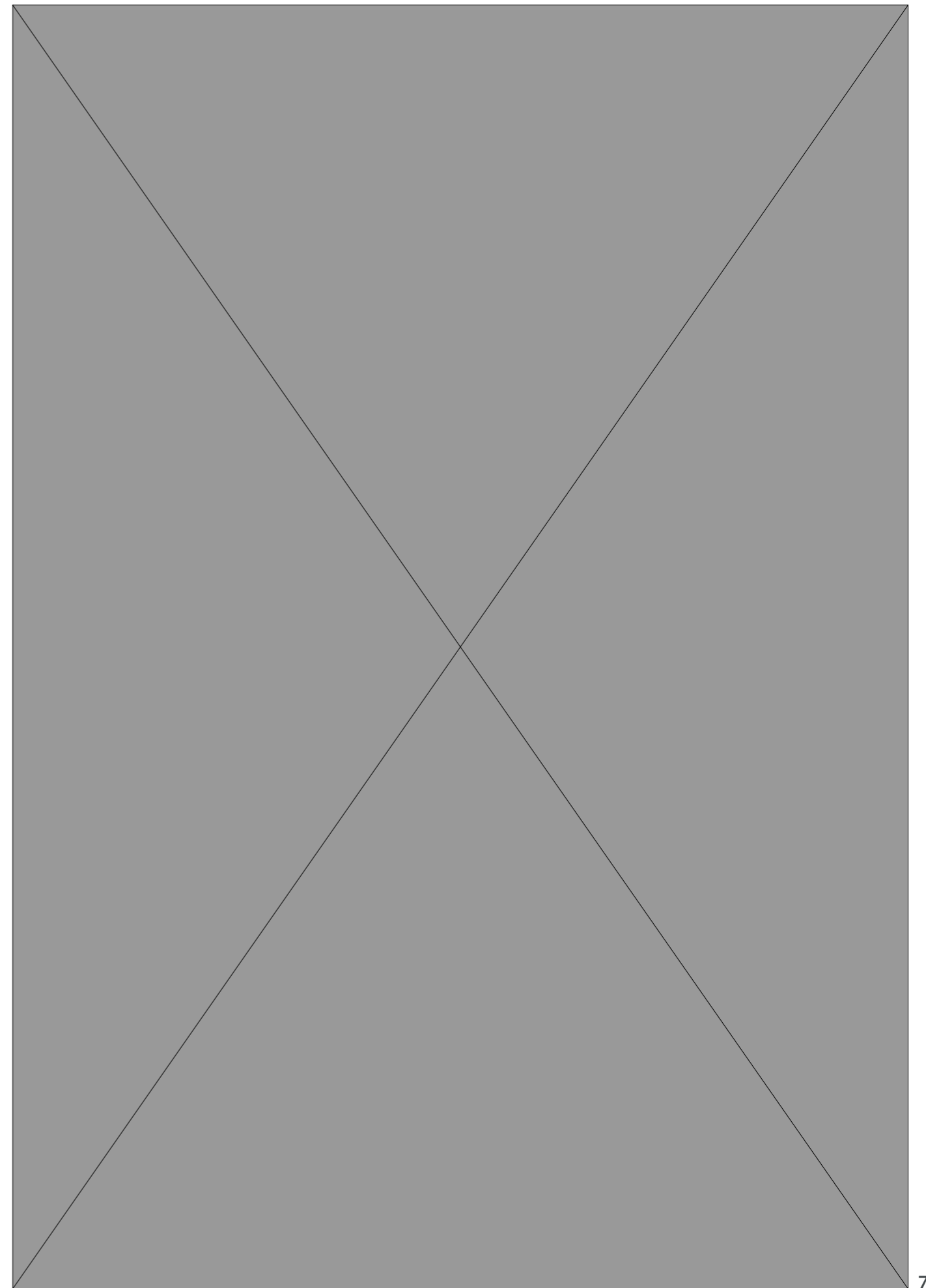
# Vegstatuskart

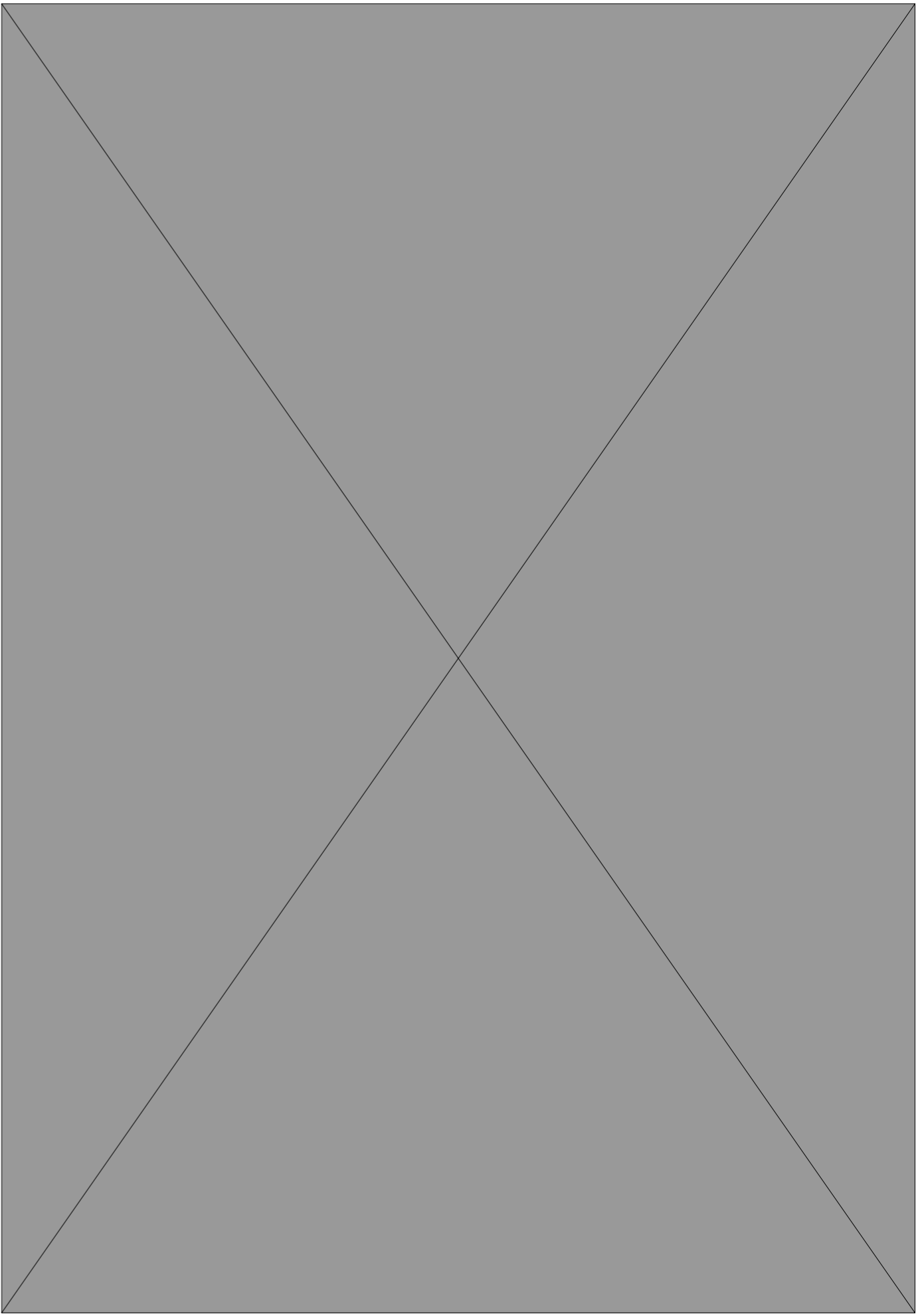
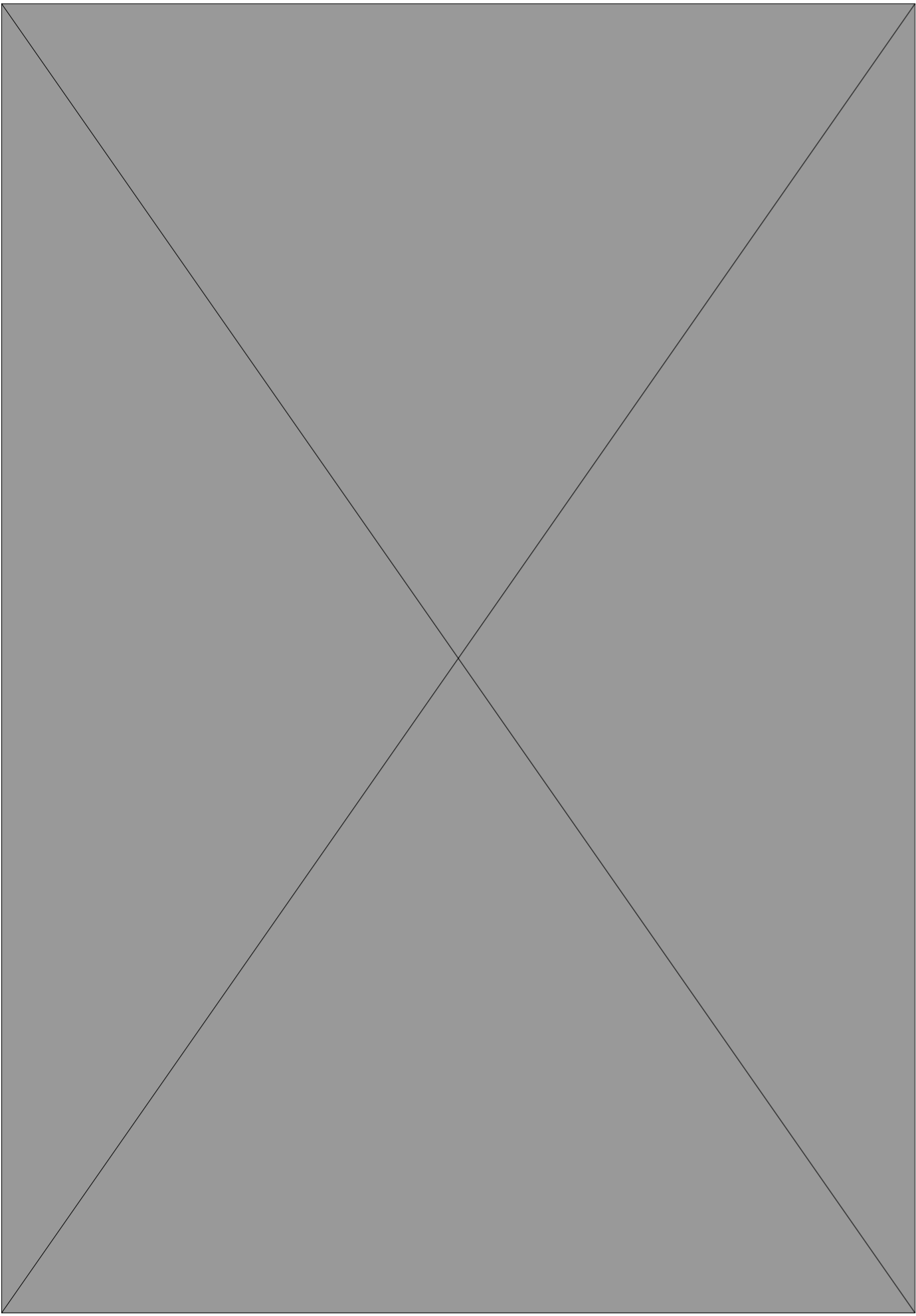
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 04.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/663/0/0  
Adresse: Korgelia 4, 5225 NESTTUN



- |                     |                        |                              |                              |
|---------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ⚡ 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        |









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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



**aktiv.**  
Tar deg videre