

aktiv.



Gjøas vei 36, 5067 BERGEN

**Rålekker og moderne 4-roms  
leilighet over to plan med sentral  
beliggenhet og høy  
standard! Mulighet for parkering!**

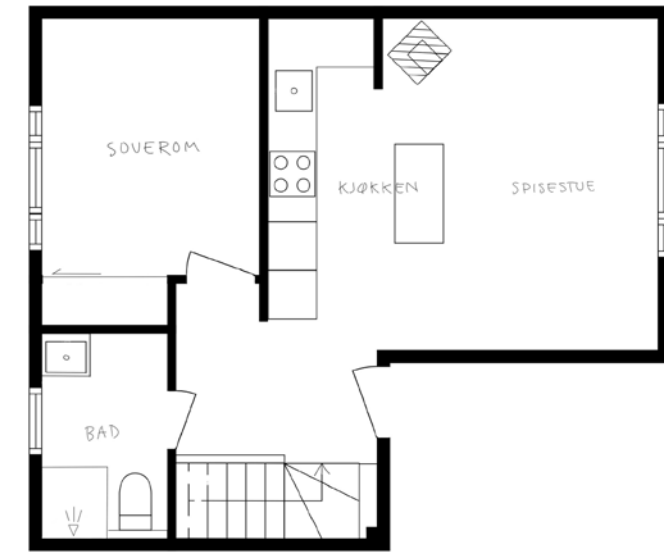
## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

2. PLAN



BARK  
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TEULS BAKKEN





Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534  
**E-post** roger.glesnes@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 921 690,-  
**Felleskostn.:** Kr 860,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 728,-  
**Selger:** Ali Akbar Alizadeh

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1934  
**BRA-i/BRA Total:** 80/80 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 263 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 160, bnr. 298  
**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1503240224

# Rålekker og moderne 4-roms leilighet over to plan med sentral beliggenhet og høy

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Gjøas Vei 36. En råflott og moderne 4-roms leilighet over to plan med sentral beliggenhet. Boligen har de siste årene gjennomgått betydelig oppussing og oppgradering. Leiligheten er malt i moderne delikate farger og har gjennomgående god standard. Her får du virkelig mye for pengene! Med tre romslige soverom, peis og gangavstand til det meste er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Litt om kvaliteter:

- Gjennomgående god standard
- To plan
- Gjennomgått betydelig oppgradering de siste årene
- Tre romslige soverom
- Stort bad og ett toalett
- Ekstern bod
- Uteareal
- Mulighet for parkering
- Gangavstand til det meste
- Nærhet til fjell og natur

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

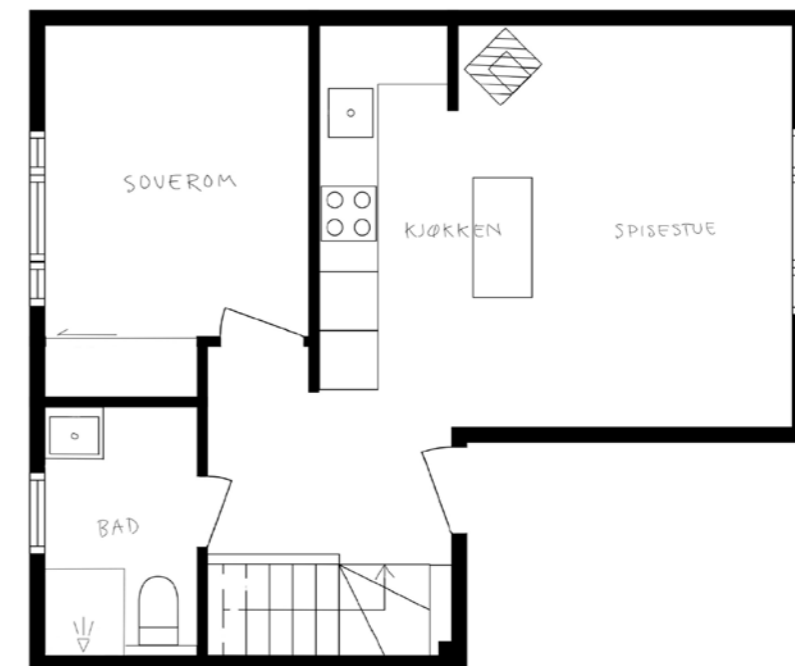
Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	53
Forbrukerinformasjon .....	67
Budskjema .....	68



# Plantegning:

1. etasje

2. PLAN



BARK  
FOTO

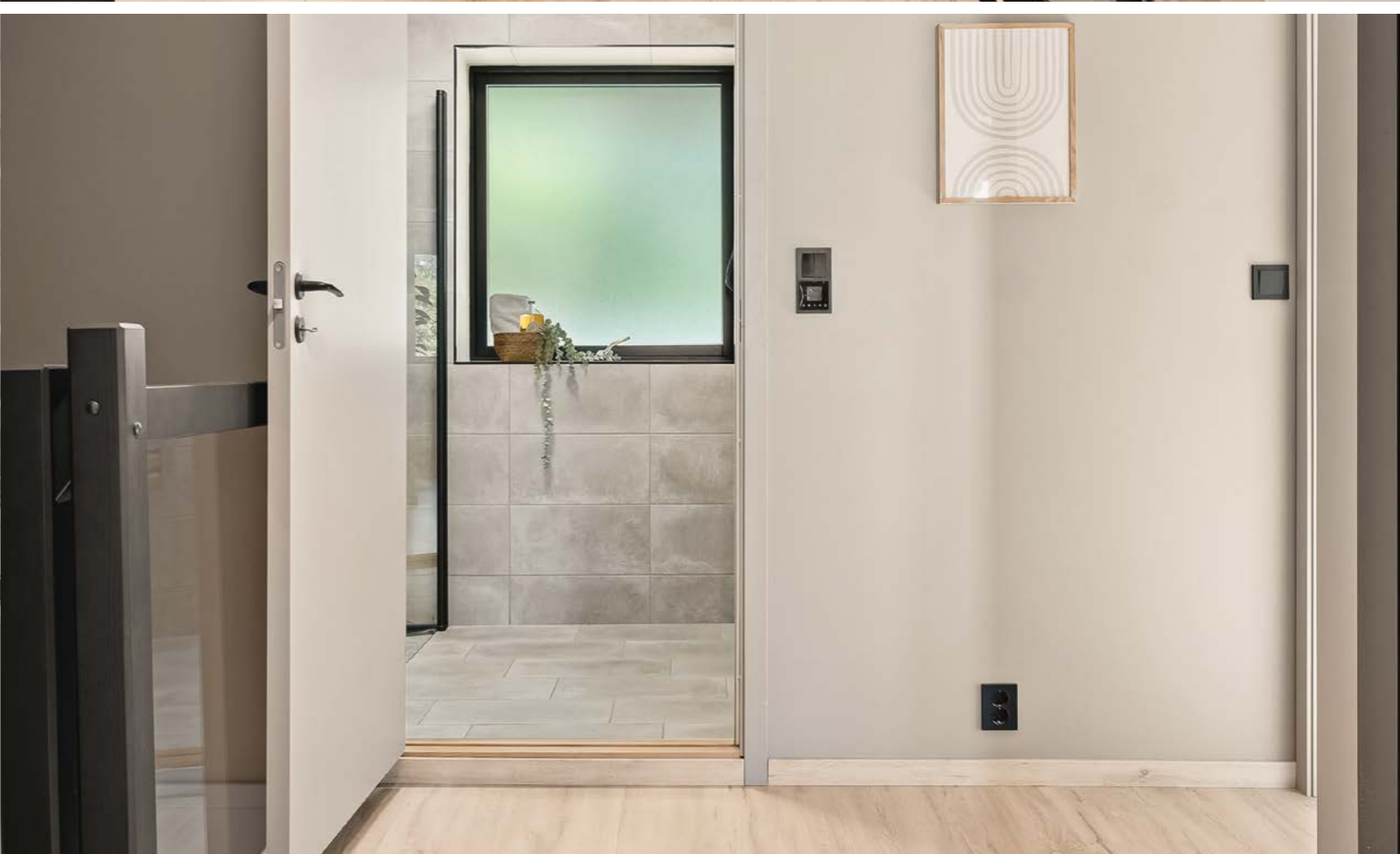
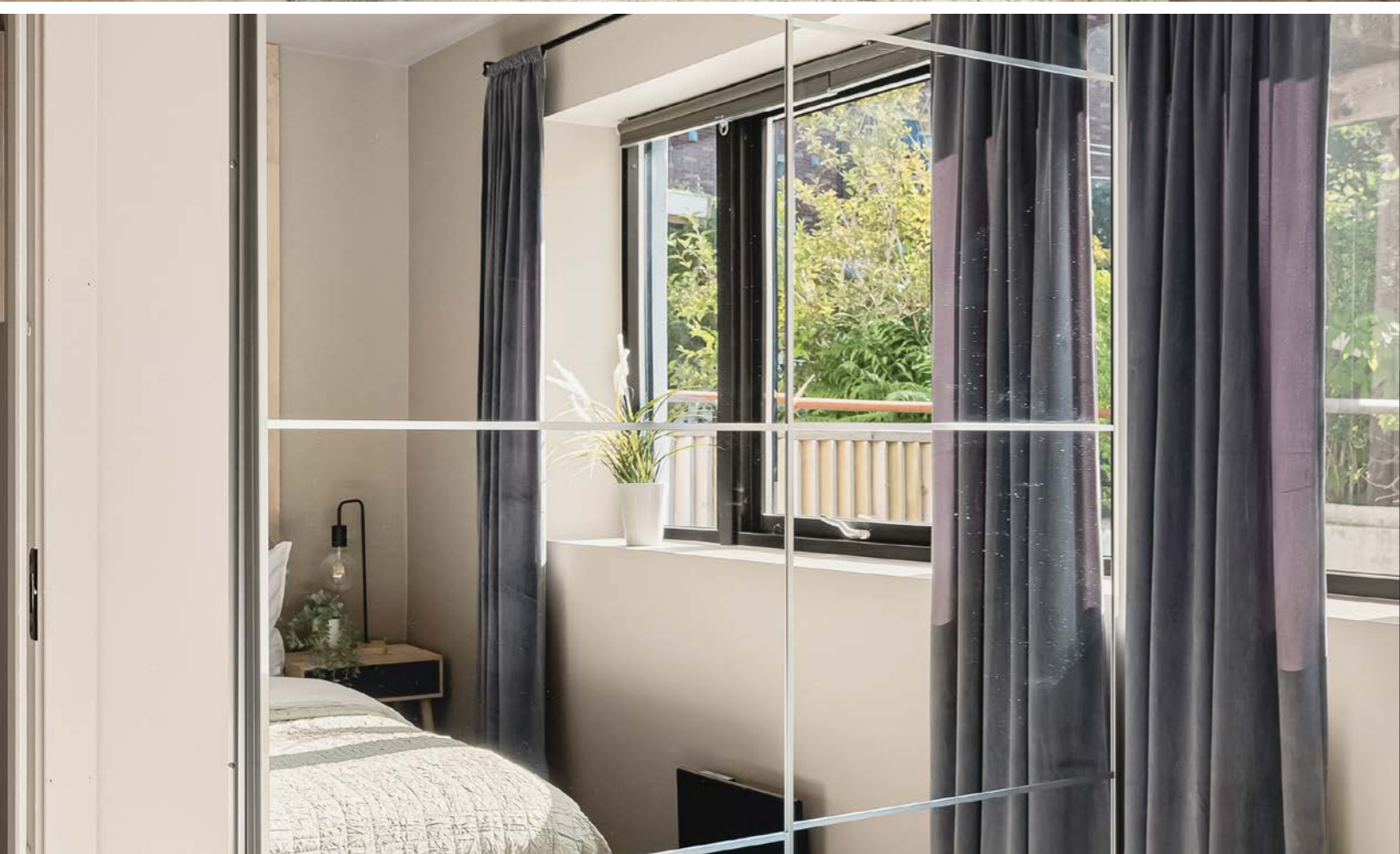
TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

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









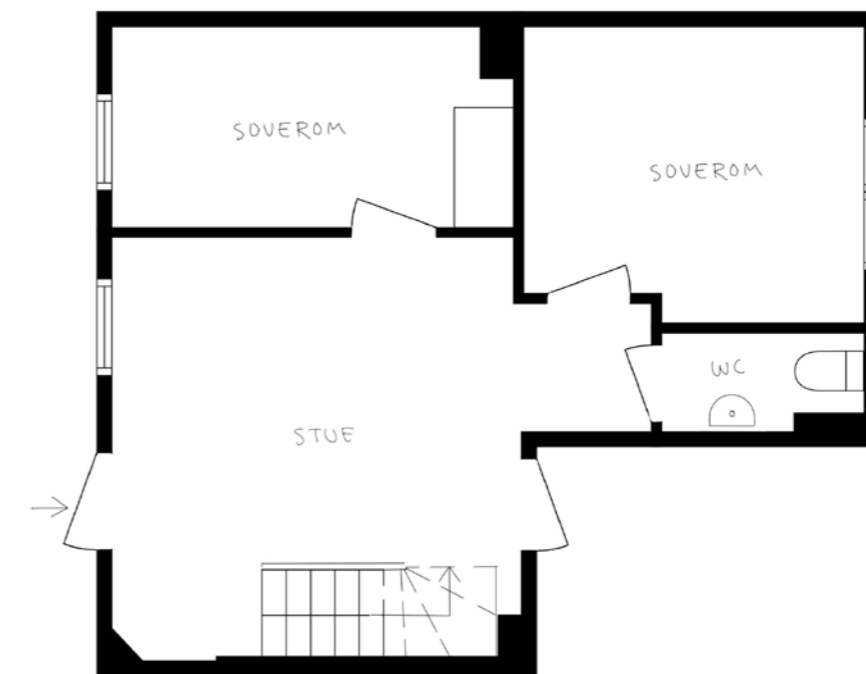




# Plantegning:

U. etasje

1. PLAN



BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

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







# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Underetasje: Stue (18m<sup>2</sup>), toalett (2m<sup>2</sup>), soverom (8m<sup>2</sup>), soverom (9m<sup>2</sup>).

#### 1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> 1. Etasje: Entré (6,4m<sup>2</sup>), bad (3,8m<sup>2</sup>), soverom (9,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken (19,8m<sup>2</sup>).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Trappeåpningen er medregnet i bruksarealet.

Trappeåpningen utgjør 2m<sup>2</sup>. Det er uklart i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

263 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med steinheller og diverse beplantning.

### Årlig festeavgift

Kr 3 728

### Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Wergeland/Fridalen i et populært og veletablert boligområde. I nærområdet har man det meste en trenger.

Det er ca. 5 minutters gange til Wergeland hvor vi finner nærmeste bybanestopp. Wergeland er et populært område med blant annet SATS, flere kafeer og restauranter, samt dagligvarebutikken Rema 1000.

Årstad bydel er en bydel under stadig utvikling, og i Kanalveien er det planlagt ny bybanetrasé, kafeer og diverse butikker. Dette vil bli et spennende og sosialt område. Til Kanalveien bruker man ca. 8-10 minutter fra leiligheten.

Om man ønsker et bredere utvalg er det ikke langt til

Sletten senter som dekker de fleste daglige servicebehov med et rikholdig utvalg av butikker, her kan nevnes Meny, post i butikk, Vinmonopolet, apotek m.m.

Studerer man er det få minutters gange til HVL på Kronstad, og med bybanen tar det ca. 6 minutter til Florida som er holdeplassen ved BI Bergen.

Det er ellers kort vei til arbeidsplasser på Haukeland Sykehus (13 min), og gangavstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskole og videregående skoler.

Det er flotte tur- og rekreasjonsområder ved Langhaugen og rundt Tveitevannet. Gode turmuligheter på blant annet Ulriken.

Det er også flere fritidstilbud som blant annet Bergenshallen, Turnkassen, tennishall, fotballbaner, Fysak og volleyballbane på Slettebakken.

Det er også kort vei til Haukelandshallen og Brann Stadion.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Fridalen skole (1-7 kl.)

- daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- Slettebakken skole (1-7 kl.)
- Minde skole
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- Langhaugen videregående skole
- NTG Brann Stadion
- Amalie Skram videregående skole
- Høgskulen på Vestlandet
- Universitetet i Bergen
- VID vitenskapelige høgskole
- Handelshøyskolen BI

Barnehager:

- Birken barnehage (1-3 år)
- Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år)
- Minde barnehage (0-5 år)
- Kidsa Inndalen barnehage
- Sletten barnehage
- Årstad brannstasjon barnehage

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Fageråsen, finner du like rundt hjørnet. Her finner du rute nummer 5 og 49. For ytterligere flere ruter er det kort vei til Wergeland. Her finner du også Bybanen, som tar deg enkelt videre mot Flesland og eller Bergen sentrum.

### Bygningssakkyndig

Mats Hansen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av

betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2022.
- Rør-i-rørsystem fra 2022/2023.
- Sluk og avløpsrør skiftet i 2022.
- Oppgradert el.anlegg i 2022/2023 (nye sikringer, el.kabler, stikkontakter, brytere).
- Skiftet alle vinduer i 2022/2023.
- Installert EPS fuktsikring i 2023.
- Brannvegg kjeller + endring av bærekonstruksjon mellom første og kjeller etasje, utført i 2022.
- Uavhengig kontroll av brannkonsept levert av Norsk Byggkontroll AS. 2022.
- Rehabilitering av pipe og skorstein utført i 2023.
- Kjelleren ble godkjent med 2 soverom, toalett og kjellerstue i 2023.
- Oppgradert overflater i 2022/2023.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2022

- Hvor lenge har du eid boligen?: 2 år og 2 mnd

- I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: IF Forsikring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Bergen Automasjon AS: Alt elektrisitet Steins Murservice AS: Flis, membran,

fall, støp og tettesjikt Klevstad Rørservice AS: Alt med rør og avløp Din Tre Ide AS: Alt med tømmerarbeid.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja. Steins Murservice AS

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Alt rør og avløp er byttet av Klevstad Rørservice AS

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja. Det er montert Fuktsikring levert av EPS Fuktsikring AS

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja. Det har vært en skade på taket som ble reparert. Andre etasje har kontroll over dette.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?: Ja. Det har vært pålegg fra kommunen for pipen. Skorstein ble byttet av Alphapipe AS.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Alt av elektrisitet i første og kjeller etasjen er fornyet av Bergen Elektro Automasjon AS.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Det har vært lekkasje i taket som ble reparert.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja. Kjeller ble lemnet inn i første etasje og bruksendret.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Ferdigattest foreligger.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?: Ja. Andre etasje har ett ønsket om å male fasaden.

Tilleggs kommentar:

Alle sikringer, ledninger innvendig og utvendig byttet Bergen Elektro Automasjon AS. Alt av rør og avløp er byttet Klevstad Rørservice AS. Flis og Membran bad Steins Murservice AS. Kjelleren er fuktsikret med EPS levert av EPS fuktsikring AS. Din tre ide AS har utført tømmerarbeid. Arkitekt tegninger og søknader kommunen levert av Zaisan AS og Byggmester Borgar Bernhrdsen AS. Design og planløsninga levert av Lavidia Design AS. Alle vinduer er helt nytt fra Foris. Brannvegg kjeller + endring av bærekonstruksjon mellom første og kjeller etasje byggmester Borgar Bernhardsen AS. Brannkonsept levert av Brannkonsult AS. Uavhengig kontroll av brannkonsept levert av Norsk Byggkontroll AS. Beregning av bjelke dimensjon første etasje og andre etasje levert av Skala Rådgivning Ingeniører AS. Rehabilitering av pipe og skorstein Alphapipe AS. I tillegg er det tegnet sameie i boligen. Gjøas vei Sameie. Felleskostnadene er på ca 800-900kr/mnd. Kjeller er godkjent med 2 godkjente soverom og vask/do og kjellerstue.

#### Innhold

Aktiv EiendomsMegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Gjøas Vei 36. En råflott og moderne

4-roms leilighet over to plan med sentral beliggenhet. Boligen har de siste årene gjennomgått betydelig oppussing og oppgradering. Leiligheten er malt i moderne delikate farger og har gjennomgående god standard. Her får du virkelig mye for pengene! Med tre romslige soverom, peis og gangavstand til det meste er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Boligen har åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofa og spisebordsgruppe. Rommet er malt i varme moderne delikate farger som lar seg enkelt møblere. Her har du god plass til både sofa, tv med møbel og sofabord. I hjørnet av stuen finner du boligens vedovn. Ovn gir godt med varme og bidrar til koselige stunder.

I kjernen av rommet finner du boligens kjøkken. Kjøkkenet er råflott og har mørke slette fonter, laminat benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Over benkeplaten er det benyttet malte flater. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjø- og frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenets mange skap, samt også kjøkkenøyen bidrar til å holde kjøkkenet rent og pent. Her kan kokken drive flere operasjoner samtidig.

Ved siden av kjøkkenet er det plass til et spisebord. Her kan gjestene nyte god mat, for samtidig å holde samtalen gående med kokken som kokkelerer på kjøkkenet.

I første etasje finner du hovedsoverommet. Soverommet er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommet lar seg også enkelt møblere til hjemmekontor. Soverommets store

vinduer gir godt med naturlig lys og bidrar til en koselig atmosfære.

Badet er lekkert helfliset og står i stil med resten av leiligheten. Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rørsystemet.

Fra entréen kan en enkelt ta turen ned til underetasjen. Her finner man to romslige soverom med god plass, en romslig stue som enkelt lar seg møblere, for også et praktisk toalett.

Fra underetasjen har du også direkte adkomst til boligens herlige uteplass med hage. Her er det god plass til møbling og sosiale sammenkomster.

Boligen disponerer også en ekstern bod.

#### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig.

Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Yttervegger:

Veggkonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagnes standard. Jevnlig vedlikehold av murpuss må påregnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig/kort tid. Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Varmtvannsbereder:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

#### **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.

#### **Modernisert/Påkostet år**

2022-2024

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Seksjon 1 og seksjon 2 har ellers avtale om bruk av parkeringsplass på tomten. Her vil seksjonene disponere parkeringen 6 måneder om gangen.

#### **Forsikringsselskap**

IF

#### **Polisenummer**

SP575635.12.1

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 457

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 27 505 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter, festeavgift og felleskostnader.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

86/167

### Felleskostnader inkluderer

Dekker forsikring.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 860

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

18.07.2024

### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

### Andel fellesformue dato

18.07.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Gjøas vei 36

### Organisasjonsnummer

932 879 123

### Om sameiet

Sameiet består av to seksjoner.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld.

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sameiet Gjøas vei 36

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 298, seksjonsnummer 1 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:

4601/160/298/1:

10.11.1933 - Dokumentnr: 900737 - Festekontrakt -



<p>vilkår Gjelder feste ÅRLIG AVGIFT NOK 100 MED FLERE BESTEMMELSER PRT. ETTER DAGBOK-NR 900738/33 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:298 F Gjelder denne registerenheten med flere ----- Nye vilkår - feste Årlig festeavgift: 2484 Uoppsigelig fra 01.07.2001 Bestemmelser om regulering av leien Pant for forfalt festeavgift Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>Gjelder denne registerenheten med flere</p> <p>10.11.1933 - Dokumentnr: 901449 - Bestemmelse om gjerde Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:298 Gjelder denne registerenheten med flere</p> <p>05.06.1934 - Dokumentnr: 906404 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om felles vegg Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:298 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>Det foreligger tillatelse til tiltak med ansvarsrett vedrørende bruksendring, datert 01.11.2022. Det foreligger samtykke til mindre tiltak på bebyggd eiendom vedrørende tilbygg rekkehus, datert 27.07.2004. Det foreligger deklarasjon vedrørende tillatelse til å anvende felles brandvegg mellom bygningene på eiendommen, datert 1933. Det foreligger deklarasjon vedrørende installasjon av vandklosetter med avløp gjennom privat fælleskloak til den offentlige kloak i Gjøas Vei, datert 1933. Det foreligger ekspedisjonsdokument vedrørende Gjøas vei nr. 6-40, datert 22.10.1932.</p> <p><b>Ferdigattest/brukstillatelse datert</b> 07.05.2024.</p>	<p>Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Reguleringsplaner på grunnen: PlanID: 10560000 Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE Ikrafttrådt: 15.03.1951 Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Arealformål i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Arealformål: Sentrumsformål Beskrivelse: Byfortettingssone Dekningsgrad: 100,0 %</p>
<p>27.06.1933 - Dokumentnr: 901448 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:298 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>22.09.2011 - Dokumentnr: 763118 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 86/167</p>	<p><b>Vei, vann og avløp</b> Eiendommen har tilkomst via kommunal veg. Til garasje er det privat veg.</p> <p>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.</p>	<p>Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Minde-Nymark Dekningsgrad: 100,0 %</p>
<p>10.11.1933 - Dokumentnr: 900737 - Festekontrakt - vilkår ÅRLIG AVGIFT NOK 100 MED FLERE BESTEMMELSER PRT. ETTER DAGBOK-NR 900738/33 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT Gjelder denne registerenheten med flere ----- Nye vilkår - feste Årlig festeavgift: 2484 Uoppsigelig fra 01.07.2001 Bestemmelser om regulering av leien Pant for forfalt festeavgift Med flere bestemmelser</p>	<p><b>Ferdigattest/brukstillatelse</b> Det foreligger ferdigattest vedrørende bruksendring, datert 07.05.2024. Det foreligger ferdigattest vedrørende Gjøas vei 36, datert 07.12.1933.</p> <p>Det opplyses om at følgende dokumenter også er mottatt fra kommunen: Det foreligger avvisning av søknad vedrørende bruksendring, datert 23.08.2023.</p>	<p>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.</p> <p><b>Regulerings og arealplaner</b> Boligen ligger i et område regulert til boligområder iht. arealformål i kommunedelplan. PlanID: 9730000 Arealformål: Boligområder</p>	<p>Hensynssoner Faresone i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone Dekningsgrad: 100,0 %</p> <p>Kommunedelplan(er): PlanID: 9730000 Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS Ikrafttrådt: 15.01.1996 Dekningsgrad: 100,0 %</p>

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 9730000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 9730000

Restriksjonstype: Område unntatt fra rettsvirkning

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 70830000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 191 MFL.,  
LANGHAUGEN VIDEREGÅENDE SKOLE

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

160/294 - Garasjeuthus anneks til bolig -

Rammetillatelse - 27.06.2024

160/294 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg

på 3 og 4 etg. - Rammetillatelse - 27.06.2024

160/269 - Ombygging - Rekkehus -

Igangsettingstillatelse - 30.05.2023

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes

til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiets vedtekter opplyser om at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

4 690 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

117 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4

690 000,00))

131 690,- (Omkostninger totalt)

4 821 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 690

### 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 deknings salg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 812,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering og utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes

Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no

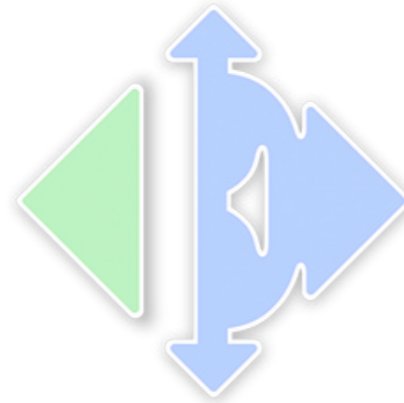
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

### Salgsoppgavedato

31.01.2025

Selveierleilighet (i blokk)  
Gjøas vei 36  
5067 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 25/07/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:160, Bnr: 298
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ali Akbar Alizadeh
<b>Seksjonsnr:</b>	1
<b>Festnr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	263 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1934

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	19.07.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Ali Akbar Alizadeh
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen. Nøkler utlevert.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med steinheller og diverse beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert spengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i i malte trekammer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1934 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## ANNET:

Informasjon om sameiet:  
Styretsleder: Christiane Wiemann Lid  
Kontaktperson: Christiane Wiemann Lid

## Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulriken topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

## Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 932 879 123  
Navn/foretaksnavn: GJØASVEI 36  
Organisasjonsform: Eierseksjoner  
Registrert i Enhetsregisteret: 23.01.2024  
Stiftelsesdato: 22.09.2011

Takstobjektet:  
Selveierleilighet over to plan.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

## DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

## BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet og toalettet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Etasjeskille: Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2022.
- Rør-i-rørsystem fra 2022/2023.
- Sluk og avløpsrør skiftet i 2022.
- Oppgradert el.anlegg i 2022/2023 (nye sikringer, el.kabler, stikkontakter, brytere).
- Skiftet alle vinduer i 2022/2023.
- Installert EPS fuktsikring i 2023.
- Brannvegg kjeller + endring av bærekonstruksjon mellom første og kjeller etasje, utført i 2022.
- Uavhengig kontroll av brannkonsept levert av Norsk Byggkontroll AS. 2022.
- Rehabilitering av pipe og skorstein utført i 2023.
- Kjelleren ble godkjent med 2 soverom, toalett og kjellerstue i 2023.
- Oppgradert overflater i 2022/2023.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	38	0	0	0	38	0
1. Etasje	42	0	0	0	42	0
SUM BYGNING	80	0	0	0	80	0
SUM BRA	80					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Underetasje: Stue(18m<sup>2</sup>), toalett(2m<sup>2</sup>), soverom(8m<sup>2</sup>), soverom(9m<sup>2</sup>).

1. Etasje: Entré(6,4m<sup>2</sup>), bad(3,8m<sup>2</sup>), soverom(9,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(19,8m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregulene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Trappeåpningen er medregnet i bruksarealet. Trappeåpningen utgjør 2m<sup>2</sup>. Det er uklarhet i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

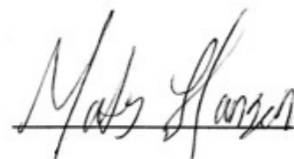
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

Ansvarlig for rapporten:

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

25/07/2024



Mats Hansen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

**Hulltaking:**

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger**

**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig murpuss en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Utvendig murpuss er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Murkonstruksjonene er utvendig overflatebehandlet med murpuss og maling.

Merknad/vurdering av avvik:

Veggkonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagnes standard.

Jevnlig vedlikehold av murpuss må påregnes.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra 2022 og 2023.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Konstruksjonen er kun besiktiget fra bakkenivå, loftetasjen tilhører annen boenhet. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet skiferstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekingen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig/kort tid.

Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

**Merknader:****5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet tilhører annen boenhet og er følgelig ikke inspisert.

Vær oppmerksom på:

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.



**Merknader:****TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller nabo. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

**Merknader:****9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
 Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
 Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i fellesarealer og er av typen OSO 198 liter.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:**

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfylder ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.  Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.
2.1	Yttervegger
	Veggkonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagnes standard. Jevnlig vedlikehold av murpuss må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.  Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig/kort tid.  Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.  Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240224	
Selger 1 navn	
Ali Akbar Alizadeh	
Gateadresse	
Gjøas vei 36	
Poststed	Postnr
BERGEN	5067
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF Forsikring
Polise/avtalnr.	

## 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: AAA

Document reference: 1503240224

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [Stein muremesterservice AS \(avtalevilkår\).pdf](#)
  - [Stein muremesterservice AS.pdf](#)
  - [Ordre4022001 Skjult varme dok Gjøs vei 36.pdf](#)
  - [Faktura nr. 11092 fra Klevstad Rørservice As.pdf](#)
  - [Faktura nr. 10996 fra Klevstad Rørservice As.pdf](#)
  - [Faktura nr. 11087 fra Klevstad Rørservice As.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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, tømrerarbeid 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [Bergen Taktekker AS .pdf](#)

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

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Document reference: 1503240224

Document reference: 1503240224

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Andre etasje har ett ønsket om å male fasaden.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Dokumenter

Alphapipe AS .pdf

Bergen Taktekker AS .pdf

Skala Byggingeniør AS .pdf

Brannkonsult AS .pdf .pdf

Norsk Byggkontroll AS .pdf

byggmester boragr as .pdf .pdf

byggmester borgar AS 3 .pdf

byggmester borgar AS 2 .pdf

#### Tilleggs kommentar

Alle sikringer, ledninger innvendig og utvendig byttet Bergen Elektro Automasjon AS. Alt av rør og avløp er byttet Klevstad Rørservice AS. Flis og Membran bad Steins Murservice AS. Kjelleren er fuksikret med EPS levert av EPS fuksikring AS. Din tre ide AS har utført tømmerarbeid. Arkitekt tegninger og søknader kommunen levert av Zaisan AS og Byggmester Borgar Bernhrdsen AS. Design og planløsning levert av Lavida Design AS. Alle vinduer er helt nytt fra Foris. Brannvegg kjeller + endring av bærekonstruksjon mellom første og kjeller etasje byggmester Borgar Bernhardsen AS. Brannkonsept levert av Brannkonsult AS. Uavhengig kontroll av brannkonsept levert av Norsk Byggkontroll AS. Beregning av bjelke dimensjon første etasje og andre etasje levert av Skala Rådgivning Ingeniører AS. Rehabilitering av pipe og skorstein Alphapipe AS. I tillegg er det tegnet sameie i boligen. Gjøas vei Sameie. Felleskostnadene er på ca 800-900kr/mnd. Kjeller er godkjent med 2 godkjente soverom og vask/do og kjellerstue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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.

Document reference: 1503240224

Document reference: 1503240224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Akbar Alizadeh	beed87af9e9947f326ae54a 83d231da0e4a5662a	14.07.2024 09:37:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240224

- 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>

# Gjøas vei 36

Nabolaget Minde øvre - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fageråsen Linje 5, 49, 934	5 min	0.4 km
Wergeland Bybanestopp Linje 1	9 min	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	10 min	4.7 km
Bergen Flesland	18 min	

## Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 496 elever, 39 klasser	2 min	0.2 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 6 klasser	12 min	0.8 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 405 elever, 24 klasser	13 min	0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 72 elever, 4 klasser	11 min	0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 599 elever, 36 klasser	17 min	1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min	0.5 km
NTG Brann Stadion	11 min	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

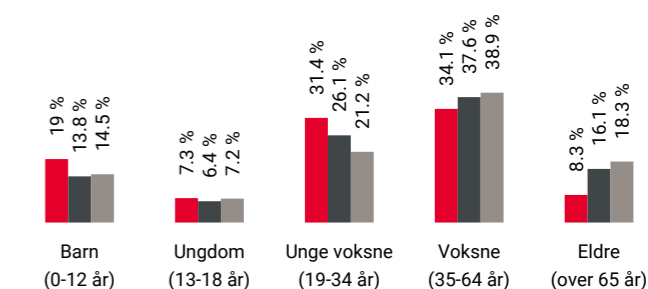


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde øvre	931	496
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Birken barnehage (1-3 år) 12 barn	4 min	0.3 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min	0.5 km
Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	9 min	0.7 km


## Dagligvare


Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	8 min	0.6 km
Bunnpris Hope	8 min	


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

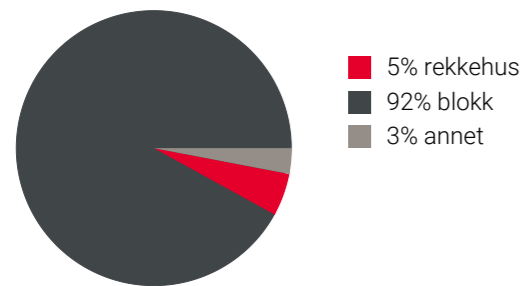
 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 85/100

## Sport

-  Fridalen skole 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  Langhaugen skole 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Wergeland 8 min 
-  Bergen Tennis Arena Treningssenter 16 min 

## Boligmasse







«Jeg liker dette nabolaget godt fordi at det er så sosialt her, og man trenger bare gå ut døren så er det så mange som møter deg med et herlig smil, og/eller en nydelig klem!»

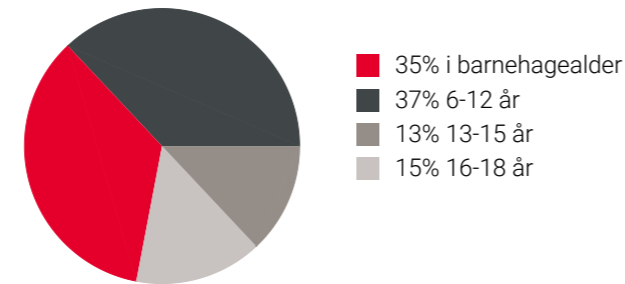
Sitat fra en lokalkjent



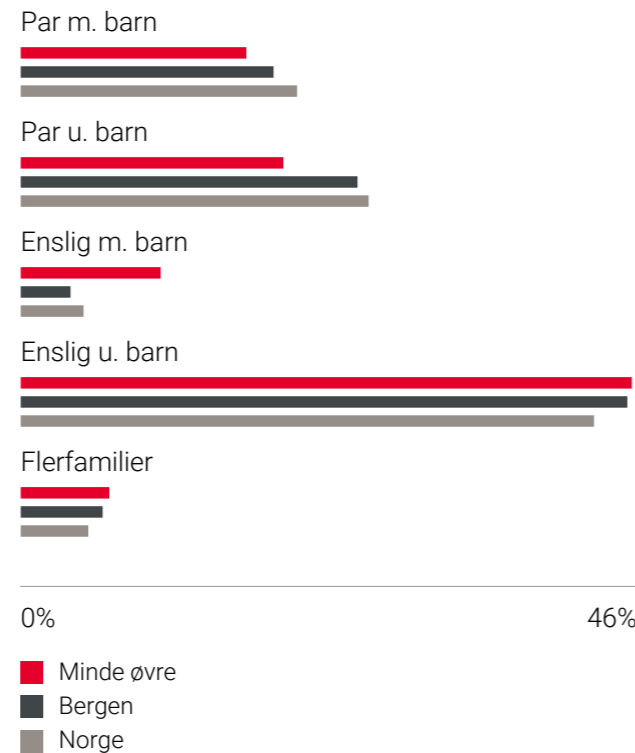
## Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter 11 min 
-  Vitusapotek Minde 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

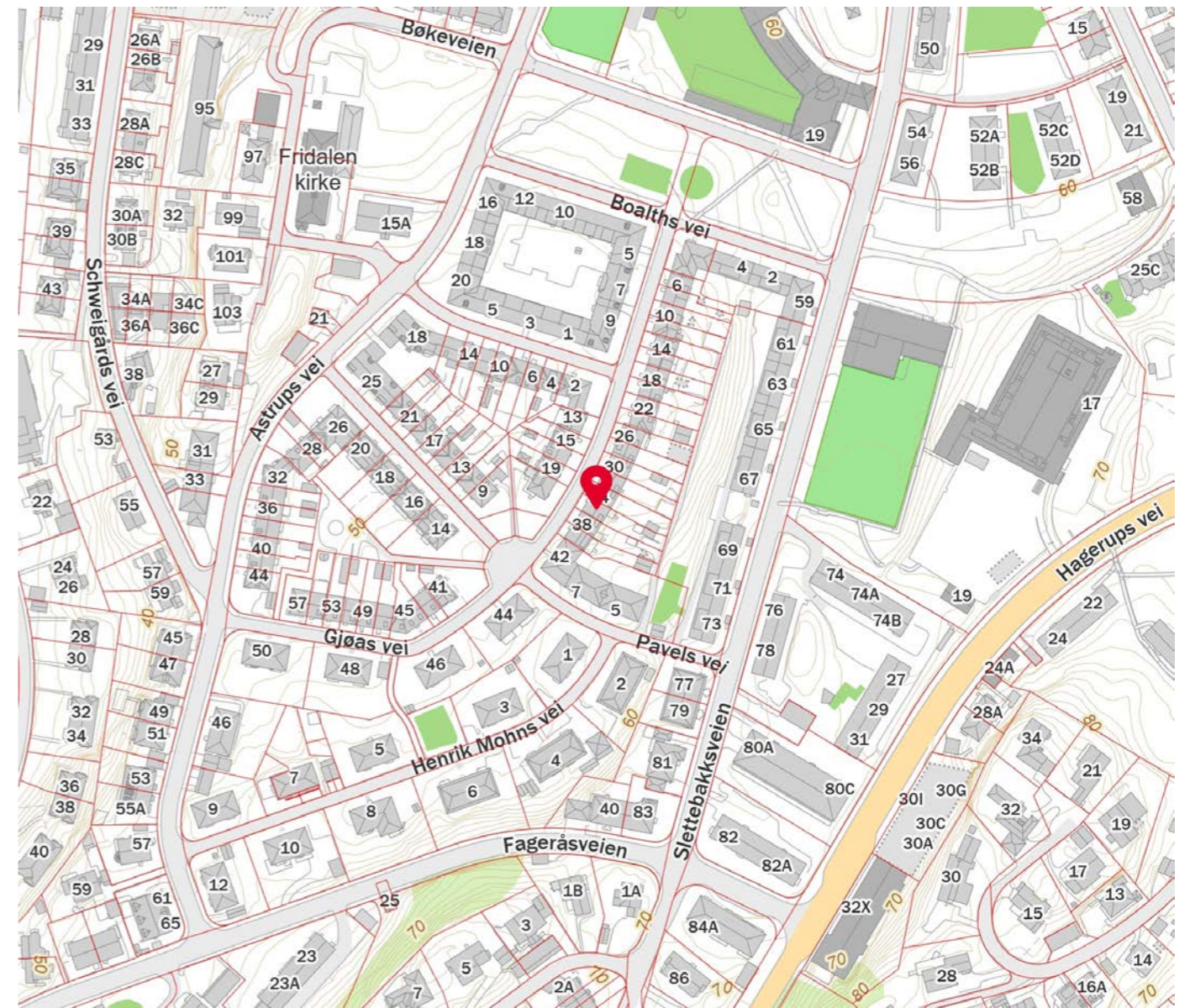
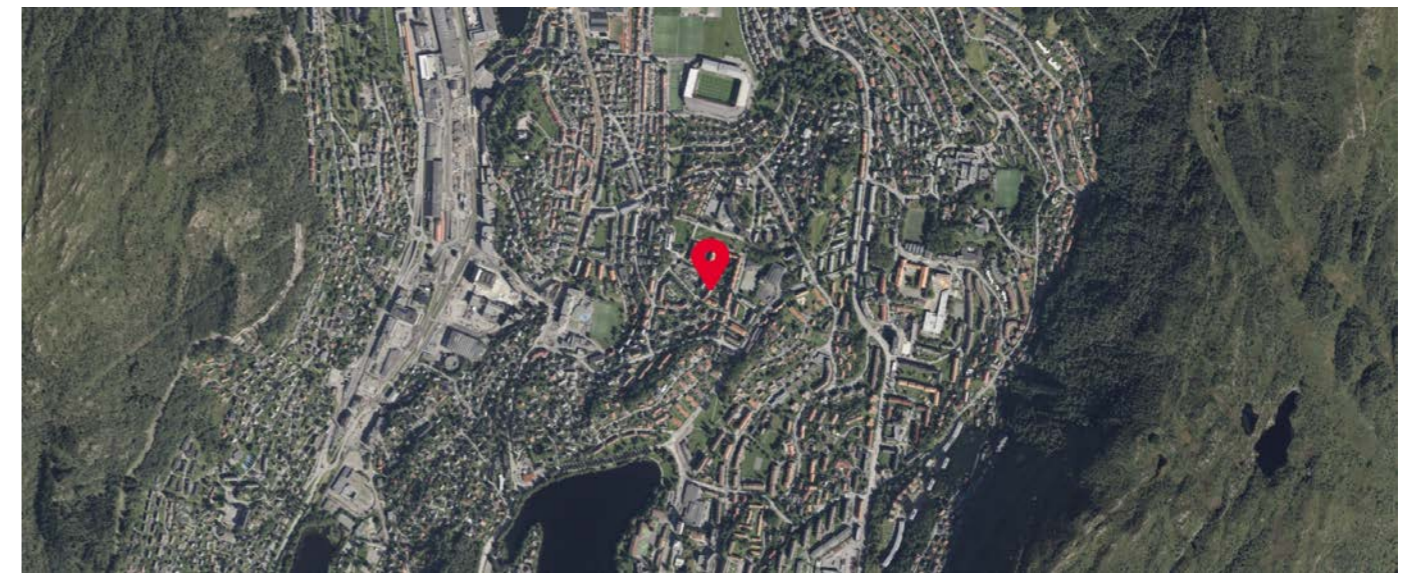


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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”*

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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**  
Retten skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retten 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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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  
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.
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.  
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.  
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).
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  
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.

For eiendommen:

Adresse: Gjøas vei 36  
5067 BERGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum  
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer: 1503240224

Telefon: 916 61 534  
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 31.01.2025

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon