

Badstustredet 7, 5016 BERGEN

**Idyllisk beliggenhet - Lekker
5-roms leilighet over to plan.**

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.



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602
E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 141 792,-
Total ink omk.: Kr 5 131 792,-
Selger: Thomas Sævig

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1884
BRA/P-rom: 66/61 m²
Tomtstr.: 92.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 166/886
Oppdragsnr.: 1503230168

Idyllisk beliggenhet -
Lekker 5-roms leilighet
over to plan. Utleie til
medstudenter?

Aktiv eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Badstustredet 7! En rålekker leilighet på to plan midt i smørøyet av Bergen sentrum. Med kort vei til alt en kan tenke seg, er dette den perfekte muligheten for den som ønsker å bo pent og sentralt. Leiligheten er av god størrelse, har store vindusflater, praktisk planløsning og er malt i tidsriktige og delikate farger. Dette er med andre ord en leilighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Meget sentral beliggenhet.
 - To plan.
 - Utleiemuligheter.
 - Nye vinduer og tak fra 2023.
 - Lekkert kjøkken.
 - Gangavstand til alt.
 - Kort vei til høyskoler og universiteter.
 - Nærhet til fjell og natur.
 - Historisk beliggenhet.

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold:

Velkommen4
Plantegninger6
Om eiendommen22
Egenerklæring54
Forbrukerinformasjon65
Budskjema66

Plantegning:

I dag:



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Endring:

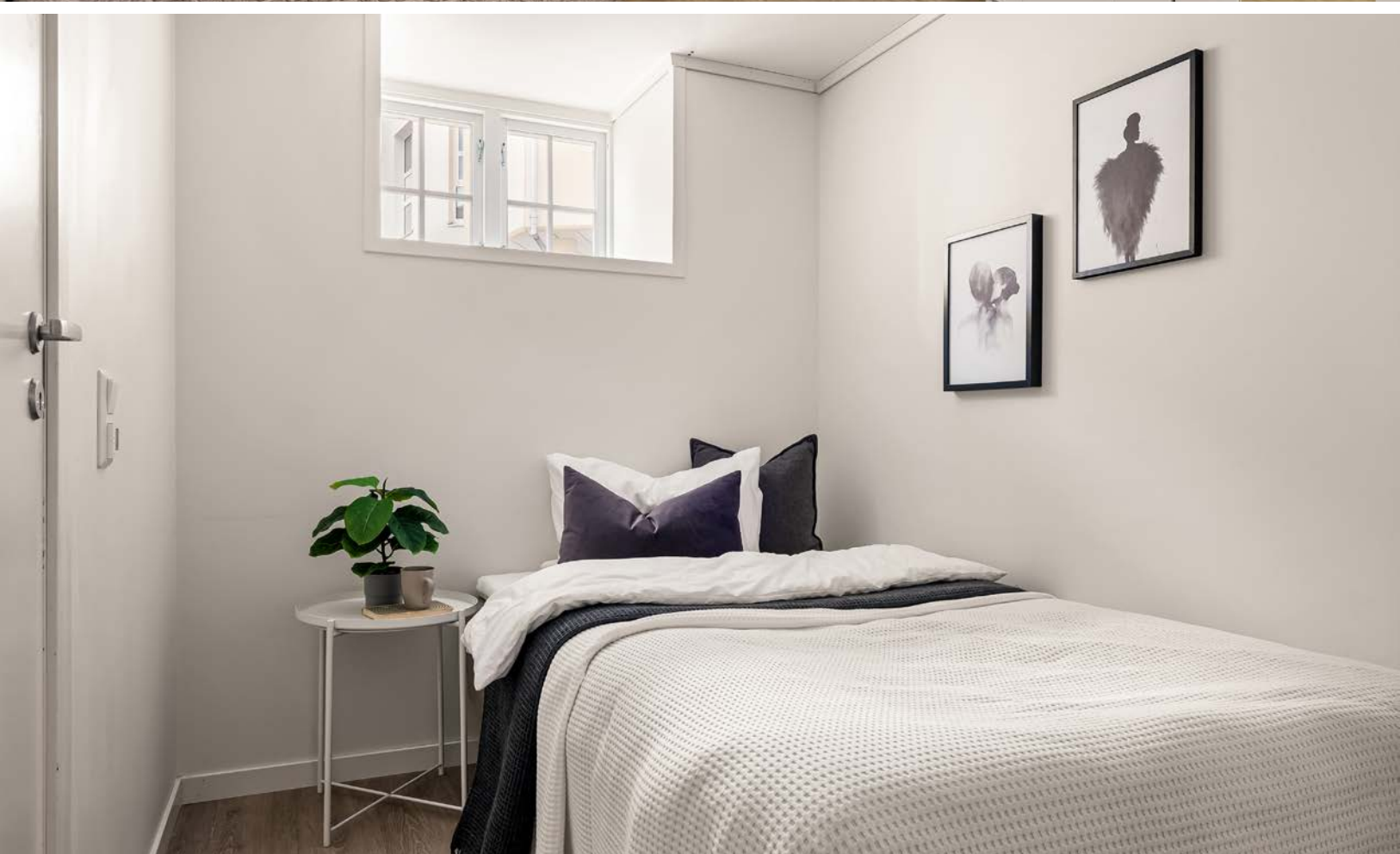


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

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











KODE **3**





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Info om eiendommen:

Om boligen

Areal

P-rom: 61 m²

BRA: 66 m²

BTA: 66 m²

Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

Kjeller: 18 kvm

1. etasje: 48 kvm

Primærrom

Kjeller: 18 kvm Gang (2 m²), Soverom (8,6 m²),

Soverom (6,7 m²).

1. etasje: 43 kvm Gang (8,3 m²), Soverom (7,2 m²),

Bad (4,5 m²), Stue/kjøkken (15,5 m²), Soverom

(7,2m²).

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm Bod (4 m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

92.3 m²

Tomtebeskrivelse

Bygget opptar i hovedsak tomten. Utearealet er ellers pent opparbeidet av brostein, internveier og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til midt i Bergen sentrum. Med gangavstand til alt av servicefasiliteter, skoler og barnehager kan en nesten ikke komme nærmere på Bergen sentrum

sitt pulserende byliv. Her kan blant annet nevnes Lille Lungegårdsvannet som ligger rett utenfor inngangsdøren, bussholdeplasser rett rundt hjørnet for også alt av dagligvarebutikker og restauranter en kunne ønske seg like i nærheten. Dette er med andre ord en bolig du ikke vil gå glipp av!

I området kryr det av dagligvarebutikker og handlegater. De nærmeste dagligvarebutikkene er Coop Prix Marken og Rema 1000 Marken, som begge ligger en liten spasertur unna. For ytterligere flere dagligvarebutikker og handlegater er det ca. 5 minutter å gå til Torgalmenningen som kan by på en førsteklasses handleopplevelse.

For den tur- og treningsglade er det flust av muligheter. Her er kort vei til Skansen med Skansemyren idrettsplass, Fløibanen, Stoltzekleiven og Rundemanen for å nevne noe. Koselige turer langs Lille Lungegårdsvannet, Bryggen og Nordnes er alle også glimrende alternativer. Skulle en ønske å trene innendørs har Trene Sammen Vektortorget og City, Barry's Bergen, Actic Norge AS, Bergen og SATS Bergen LHG alt en måtte ønske av treningsfasiliteter.

For eleven eller studenten er det gangavstand til flere av Bergen sine beste skoler og universiteter. Om en derimot trenger kollektivtransport finner en både Bergen busstasjon og Festplassen bussholdeplass innen en kort gåtur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Området byr på en rekke med gode skoler og barnehager. Her kan nevnes:

Skoler:

- St Paul skole (1-10 kl.)

- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)

- Krohnengen skole (1-7 kl.)

- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)

- Rothaugen skole (8-10 kl.)

- Amalie Skram videregående skole

- Akademiet Bergen

- Danielsen Intensivgymnas

- Universitetet i Bergen

- Handelshøyskolen BI

- Høyskolen Kristiania

Barnehager:

- Marken barnehage (1-5 år)

- Bergens Barneasyl (1-5 år)

- Kalmargaten barnehage (2-5 år)

Offentlig kommunikasjon

En trenger ikke å dra langt for å komme til kollektivtransport. Med like lang vei til både Festplassen bussholdeplass og Bergen busstasjon kan du raskt og enkelt ta turen der du måtte ønske.

Bygningssakkyndig

Frode Støldal Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Valmet tak av av sperrekonstruksjon med

sutaksbord og overliggende takpapp eller

tilsvarende. Taket er tekket med teglstein.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av liggende laftet plank. Yttervegger er etterisolert og innvendig platet.

Utvendig fasade er kledd med liggende enkelfalset

kledning. Vannbord mot grunnmur.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Leiligheten har en entredør med brann- og lydklasse (B30/35db) mot felles gang.

Innvendig:

Bygningen har etasjeskille i tre og støpt gulv mot grunn. Innvendig malt trapp av betong og rekkverk av tre. Laminat i trinn.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.06.2023 av Frode Støldal Edvardsen.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Badstustredet 7! En herlig leilighet på to plan midt i smørøyet av Bergen sentrum. Med kort vei til alt en kan tenke seg, er dette den perfekte muligheten for den som ønsker å bo pent og sentralt. Leiligheten er av god størrelse, har praktisk planløsning og er malt i tidsriktige og delikate farger. Dette er med andre ord en leilighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

2. etasje:

Det første som møter deg er en praktisk entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Videre inn forbi gangen kommer du til leilighetens åpne stue- og kjøkkenløsning. Her er plass til både sofa- og spisebords gruppe. Rommet er godt belyst av naturlig lys igjennom stuens store vinduer og lar

seg enkelt møblere. Spisebords gruppen finner sin egnede plass midt imellom stuen og kjøkkenet og passer godt til koselige stunder og hektiske hverdager.

Kjøkkenet er av hvite glatte fronter og har laminert benkeplate, nedfelt stålvaske og opplegg for oppvaskmaskin. Her har kokken god plass til å kokkelere for samtidig å holde samtalen gående med resten av besøket. Av integrerte hvitevarer er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Kjøkkenet står i stil med resten av leiligheten og er en lekker detalj i rommet.

Etasjens soverom er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Badet er lyst og pent og inneholder belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Her er toalett, dusjkabinett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Like ved badet finner du også et disponibelt rom. Rommet er perfekt for blant annet oppbevaring og eller hjemmekontor.

Underetasje:
Leilighetens underetasje består av en garderobe, et soverom og en gang. Rommene står i stil med resten av leiligheten og er malt i lyse og behagelige farger. Store vinduer gir godt med lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse.

Via trapp og gang har du direkte tilkomst til det som er i dag brukt som to soverom. Rommene er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og garderobeløsning.

Standard

Gulvene i leiligheten er bekledd med: Laminat
Veggene i leiligheten er bekledd med: Malte plater.
Takene i leiligheten er bekledd med: Malte plater.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er avvik:
Det er registrert noe høy slitasjegrad enkelte steder på vannbord og kledning. Treverk har ikke tilstrekkelig avstand fra terreng ved hjørne mot ytterbod.
Konstruksjonen er original. Yttervegger har ikke samme lufting som dagens konstruksjoner. Beslag under vannbord mot grunnmur er stedvis slitt og skadet.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Jevnlig vedlikeholdsbehov. Kledning/vannbord nært terreng bør regelmessig kontrolleres.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er avvik:

Det er montert sarnafil i overgang gulv og opp på grunnmur bak påførte innvendige vegger. Det er ikke registrert feil eller tegn til skader i området.
Ukjent oppbygging mot innvendig grunnmur.
Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Jevnlig kontroll av konstruksjonen på grunnlag av alder på grunnmur og utvendig drenering.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad (4,5 m²):
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (4,5 m²):
Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produktbeskrivelser.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig, men innhent dokumentasjon om mulig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Vannfordelelerskapet er montert i himling på bad.
Det er ikke drenering fra skapet direkte til bad/sluk.
Skapet er isolert.
Dette har ført til noe kondensvann og korrosjon i skapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er avvik:
Innevenige dører er montert med lukket terskel.
Dette begrenser effekten av balansert ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Det bør etableres lave dørterskler.

Tomteforhold > Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det må forventes at deler av dreneringen rundt boligen er eldre.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er avvik:
Ingen avvik registrert. Vurdering er gjort på grunnlag av alder og den tid byggeskikk, som ikke

tilfredsstiller dagens krav til standard.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig.

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

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.

Moderniseringer og påkostninger
Boligen er oppusset og dels renoverert i 2015/2016.

Modernisert/Påkostet år
2015

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer
7116029

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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 i 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 aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Selger vil til overtagelse stå for innsetting av ny dør i underetasje, samt også utsmykning av vinduer ved gatedør. Bygget er under seksjonering og selger vil ikke kunne motta oppgjør før bygget er seksjonert. Konferer ansvarlig megler for mer informasjon.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med

opprinnelige plantegninger.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på begge bad samt også i entré i 2. etasje.

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.

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Megler har ikke fått opplyst kommunale avgifter for denne boligen da den er under seksjonering. Kostnader for kommunale avgifter må påregnes.

Info formuesverdi
Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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
Felleskostnader inkluderer
Megler har ikke fått opplyst felleskostnader for denne boligen da den er under seksjonering. Kostnader for felleskostnader må påregnes.

Kommentar fellesgjeld
Megler har ikke fått opplyst fellesgjeld for denne boligen da den er under seksjonering. Kostnader for fellesgjeld må påregnes.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 166, bruksnummer 886 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:

4601/166/886:
04.11.1884 - Dokumentnr: 900128 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om byggeforbud av et smug

04.11.1884 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:166 Bnr:888

01.01.2020 - Dokumentnr: 1454409 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:886

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.05.2023, vedrørende bruksendring, økning av romhøyde i kjeller, sammenslåing av boenhet i 2. etg og loft samt rivning og oppføring av pipeløp, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger ferdigattest datert 04.05.2023, vedrørende rivning av takoverbygg på fasade sør, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

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.

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

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 4620000
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN
Ikrafttrådt: 09.02.1979
Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 4620100
Plannavn: BERGENHUS. MARKEN, SPAREBANKEN VEST
Ikrafttrådt: 28.02.1984
Dekningsgrad: 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 4620002
Plannavn: BERGENHUS. MARKEN, GRØNNEVOLLEN 8 OG GRØNNESMAUET 3
Ikrafttrådt: 06.05.1983

PlanID: 4620001
Plannavn: BERGENHUS. MARKEN KVARTAL K 11, ENDRING AV FORMÅLSGRENSER
Ikrafttrådt: 05.02.1982

PlanID: 4620003
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, MARKESMAUET 1
Ikrafttrådt: 18.02.1986

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Beskrivelse: Sentrumskerne
Dekningsgrad: 99,8 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Marken
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Brannsmitte
Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Ikrafttrådt: 10.12.2001
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 15780000
Arealformål: Annet byggeområde
Dekningsgrad: 99,5 %

PlanID: 15780000
Arealformål: Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad: 0,5 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 65800000
Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATENSANDBROGATEN

PlanID: 65620000
Plannavn: BERGENHUS. RÅDHUSKVARTALET

PlanID: 64840000
Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN TIL FYLLINGSDALEN - MIDLERTIDIG ENDEHOLDEPLASS I KAIGATEN

PlanID: 16950001
Plannavn: BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN SENTRUM - BYSTASJONEN

PlanID: 8880000
Plannavn: BERGENHUS. FESTPLASSEN

PlanID: 6900000
Plannavn: BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN

PlanID: 6490000
Plannavn: BERGENHUS. RÅDHUSKVARTALET

PlanID: 4620006
Plannavn: BERGENHUS. MARKEN, KVARTAL K 11, TORG

PlanID: 10000
Plannavn: BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen ligger i et område med lokaliserte

kulturminner som går under art: byanlegg og vernetype: automatisk fredet. Konferer megler for mer informasjon.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

141 792,- (Omkostninger totalt)

5 131 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/ overtagelse kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 985,-. Utleggene omfatter annonsering, innhenting av kommunale opplysninger og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
03.08.2023

Tilstandsrapport

📍 Badstustredet 7 Snr 1., 5016 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 886



Areal (BRA): Leilighet 66 m²

Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 20.07.2023

Oppdragsnr.: 10147-1244

Referansenummer: MH1838

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDSSEN
TAKST

Gyldig rapport
20.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Edvardsen Takst AS



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no
401 00 642

EDVARDSSEN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:

4-roms eierleilighet beliggende i u-etg og 1 etasje.
Adkomst via felles trappegang.
Bygget er oppført i 1884 og vesentlig modernisert i 2015/16.
Seksjonert i 2023. (Under seksjonering på befaringsstidspunktet).

Leilighet med flere gode kvaliteter og med normal standard.

Selve bygget er oppført 1884 og skal derfor være oppført i henhold til den tids byggeskikk.
Deler av konstruksjonen som er modernisert i 2015/16 skal være utført ihht. tek 10.
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1884 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.
Bygget er renovert og flere bygningsdeler er skiftet. Bærende konstruksjoner som grunnmur, heltre yttervegger, innvendige bærevegger og taksper er fra byggeår.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Leilighet - Byggeår: 1884

UTVENDIG

Valmet tak av av sperrekonstruksjon med sutaksbord og overliggende takpapp eller tilsvarende.
Taket er tekket med teglstein.

Takrenner og nedløp i stål.
Snøfangere er montert langs boligens randsoner.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av liggende laftet plank. Yttervegger er etterisolert og innvendig platet.
Utvendig fasade er kledd med liggende enkelfalset kledning. Vannbord mot grunnmur.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Leiligheten har en entredør med brann- og lydklasse (B30/35db) mot felles gang.

INNVEDIG

Gulvene i leiligheten er bekledd med:
- Laminat

Veggene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.

Bygningen har etasjeskille i tre og støpt gulv mot grunn.

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

Innvendig malt trapp av betong og rekkverk av tre.
Laminat i trinn.

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

Bad (4,5 m²)
Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.
Opplagg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, glatte fronter og opplagg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med aggregat på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 300 liter datert 2016.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av gråstein mot fjell.

Drensrør i grunn tilkoblet enkelte nedløpsrør.
Grunnmur av pusset sparstein og gråsteinsmur.
Utvendig munkepuss.
Deler av grunnmur er utvendig påstøpt og pusset i nyere tid.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	1 etasje	48	43	5
	Underetasje	18	18	0
	Sum	66	61	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

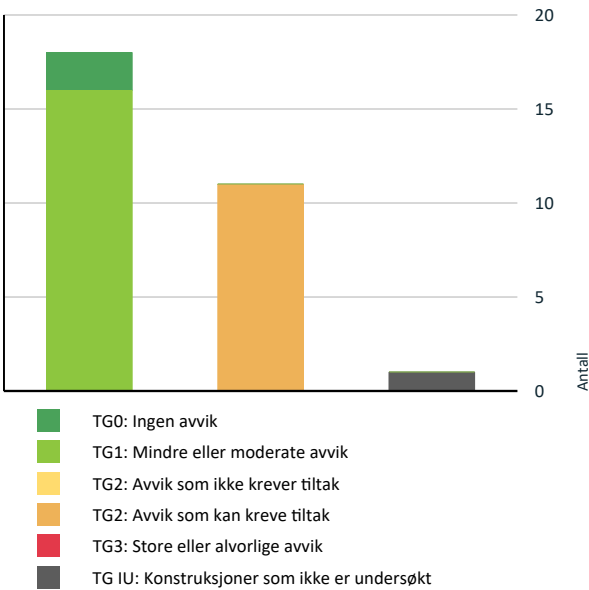
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garderobe i u-etg er brukt som soverom. Noe endret planløsning i etasjen.
Noe endret planløsning i 1 etasje.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe høy slitasjegrad enkelte steder på vannbord og kledning. Treverk har ikke tilstrekkelig avstand fra terreng ved hjørne mot ytterbod. Konstruksjonen er original. Yttervegger har ikke samme lufting som dagens konstruksjoner. Beslag under vannbord mot grunnmur er stedvis slitt og skadet.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er montert sarnafil i overgang gulv og opp på grunnmur bak påførte innvendige vegger. Det er ikke registrert feil eller tegn til skader i området. Ukjent oppbygging mot innvendig grunnmur.

Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad (4,5 m²) [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (4,5 m²) [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produktbeskrivelser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannfordelerskapet er montert i himling på bad. Det er ikke drenering fra skapet direkte til bad/sluk. Skapet er isolert. Dette har ført til noe kondensvann og korrosjon i skapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innevenige dører er montert med lukket terskel. Dette begrenser effekten av balansert ventilasjon.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det må forventes at deler av dreneringen rundt boligen er eldre.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen avvik registrert. Vurdering er gjort på grunnlag av alder og den tid byggeskikk, som ikke tilfredsstiller dagens krav til standard.

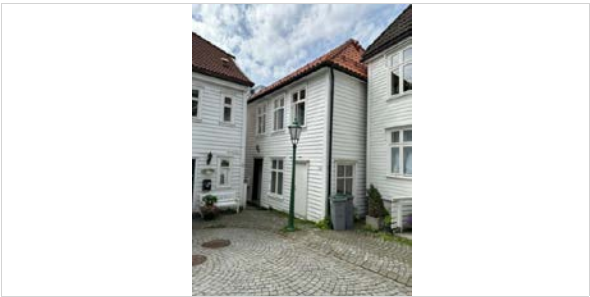
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1884

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Boligen er oppusset og dels renovert i 2015/20216

UTVENDIG

Taktekking
Taket er tekket med teglstein.
Ny tekking montert i 2023.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS hensyn.

Nedløp og beslag
Takrenner og nedløp i stål.
Snøfangere er montert langs boligens randsoner.

Kommentar:
Nyere renner, nedløp og snøfangere montert i 2023.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av liggende laftet plank.
Yttervegger er etterisolert og innvendig platet.
Utvendig fasade er kledd med liggende enkelfalset kledning. Vannbord mot grunnmur.

Overflater er oppgradert. Original bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert noe høy slitasjegrad enkelte steder på vannbord og kledning. Treverk har ikke tilstrekkelig avstand fra terreng ved hjørne mot ytterbod.
Konstruksjonen er original. Yttervegger har ikke samme lufting som dagens konstruksjoner.
Beslag under vannbord mot grunnmur er stedvis slitt og skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Jevnlig vedlikeholdsbehov. Kledning/vannbord nært terreng bør regelmessig kontrolleres.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak av av sperrekonstruksjon med sutaksbord og overliggende takpapp eller tilsvarende.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kommentar:
Det er opplyst at undertaket (overliggende papp) ble skiftet ifm. med nyere taktekking.
Det er ikke registrert vesentlige avvik. Vurdering er gjort på grunnlag av alder på undertak (overliggende papp).

Vinduer

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er i hovedsak datert 2023.

Dører

Leiligheten har en entredør med brann- og lydklasse (B30/35db) mot felles gang.

Kjellerdør var ikke montert på befaringsdagen. Det er opplyst at denne skal monteres. Ikke videre vurdert.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Gulvene i leiligheten er bekledd med:
- Laminat

Veggene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.

Kommentar:
Noe skadet laminat på ett punkt i gang.
Det er registrert løs puss i trappeløp mot u-etg, samt sprekk i overgang mot treverk. Det er ikke registrert andre symptomer som tilsier at det er vesentlige setninger i boligen.
Overflater i bod er ikke ferdigstilt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i tre og støpt gulv mot grunn.

Kommentar:
Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Det er ukjent oppbygging av gulv mot grunn. Men ut ifra alder skal gulvet vær isolert og fuktsikret.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Soverom i u-etg støter mot grunnmur med tilstøtende masser.
Ingen tegn til fukt på overflater eller gulv.
Hulltaking er utført på soverom mot vest. Ingen unormale fuktverdier er registrert i treverk. RF måling i vegger viser under 14 %.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er montert sarnafil i overgang gulv og opp på grunnmur bak påførte innvendige vegger. Det er ikke registrert feil eller tegn til skader i området.
Ukjent oppbygging mot innvendig grunnmur.

Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Jevnlig kontroll av konstruksjonen på grunnlag av alder på grunnmur og utvendig drenering.

Innvendige trapper

Innvendig malt trapp av betong og rekkverk av tre.
Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

Kommentar:
Noe kondensmerker i nedre del av dørbblad til bad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD (4,5 M²)

Generell

Bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

Overflater vegger og himling

Bad med baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

Gulvbelegg med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Baderomsplater og gulvbelegg.
Gulvbelegg er montert mot sluk med klemring.
Oppkant v/dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produktbeskrivelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig, men innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målt fuktverdi i treverk er 13 %.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN (15,5 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvas, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen. Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Det er montert fuktsensor under skapinnredning v/servant.

Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert. Lukket anlegg utover vannfordelerskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannfordelerskapet er montert i himling på bad. Det er ikke drenering fra skapet direkte til bad/sluk.
Skapet er isolert. Dette har ført til noe kondensvann og korrosjon i skapet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat på kjøkken.

Kommentar:
Det er ikke opplyst om feil eller mangler på anleggt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innevenige dører er montert med lukket terskel. Dette begrenser effekten av balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lave dørterskler.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplyst at det er montert utvendig pumpe for drenevann. Kum i forkant av u-etg.

Kommentar:
Det foreligge ikke dokumentert utførelse. Begrenset mulighet for kontroll av enheten. Ikke videre vurdert.
Alarmbok med summer er montert i leiligheten.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter datert 2016.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja **Det foreliger samsvarserklæring på deler av anlegget.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang)

Tilstandsrapport

- på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap for begge seksjonene er plassert i utvendig bod tilhørende seksjon 2.

Branntekniske forhold

- Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen.
1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	48	43	5	Gang (8,3 m²), Soverom (7,2 m²), Bad (4,5 m²), Stue/kjøkken (15,5 m²), Soverom (7,2 m²)	Bod (4 m²)
Underetasje	18	18	0	Gang (2 m²), Soverom (8,6 m²), Soverom (6,7 m²)	
Sum	66	61	5		

Kommentar

Takhøyde i u-etg er målt til ca 2,2 m.

Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940. Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være inkludert i arealet. Arealet er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garderobe i u-etg er brukt som soverom. Noe endret planløsning i etasjen. Noe endret planløsning i 1 etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: Brannsjikt mellom enheter har avvik under trapp mellom 1 og 2 etasje.

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det er skiftet takstein i 2023. Nye vinduer i u-etg.

☒ Ja ☐ Nei

Det var pågående arbeid i boligen under befaring. Etter befaring er det opplyst at følgende skal monteres:
- Ytterdør i u-etg. Døren vil ha glass i øvre del slik at man får tilstrekkelig lysinnslipp til soverom.
- Nytt vindu mot utv bod.
- Utsmykking over vannbordene på de 3 vinduene over inngangsparti
Disse punktene er ikke videre vurdert i rapporten.

I november 2020 ble det oppdaget ekte hussopp i et skille mellom 1. etg og kjeller. Årsak til skaden var feilmontering av avfukter i utvendig bod. Skaden ble oppdaget på et tidlig stadium og totalrehabilitering og utbedringsarbeider ble utført av Rentox AS våren 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Frøde Støldal Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	886	0	1	92.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Badstustredet 7

Hjemmelshaver
Sævig Thomas

Kommentar
Boligen er under seksjonering. Leiligheten har opplyst eierseksjon 1. Seksjoeringspapirer er ikke gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet mellom Marken og Kaigaten.
Flott brosteinsbelagt smau i tilbaketrunket bilfri gate.
Nærhet til alt byen har å by på og sykkelavstand til Kronstad, Haukeland etc.

Adkomstvei
Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann
Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulering
Plannavn: Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 870, Reguleringsplan for Marken.
Reguleringsformål: Bolig.

Om tomten
Bygget opptar i hovedsak tomten. Uteareal i front på ca18 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH1838>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503230168

Selger 1 navn

Thomas Sævig

Gateadresse

Badstustredet 7

Poststed

BERGEN

Postnr

5016

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

6

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

7116029

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1503230168

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- I november 2020 ble det oppdaget ekte hussopp i et skille mellom 1. etg og kjeller. Årsak til skaden var feilmontering av avfukter i utvendig bod. Skaden ble oppdaget på et tidlig stadium og totalrehabilitering og utbedringsarbeider ble utført av Rentox AS våren 2021.
- 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
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Utført kontroll av det elektriske anlegget av Ernst Eismann AS oktober 2022
- Filer
- 1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
- 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
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Nytt tak og nye vinduer utført våren 2023
- Arbeid utført av
- Lucas Construction AS
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: TS
- 2
- Document reference: 1503230168

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet vinduer og tak på bygget våren 2023.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bergen kommune har pålagt eier å tilbakeføre tak, vinduer og kjellerdør til opprinnelig historisk uttrykk. Dagens fasade er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Beskrivelse

Selger tilbakefører kjellerdør, vindu i utvendig bod og utsmykking over vinduer ved inngangsparti innen oktober 2023.

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

Document reference: 1503230168

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

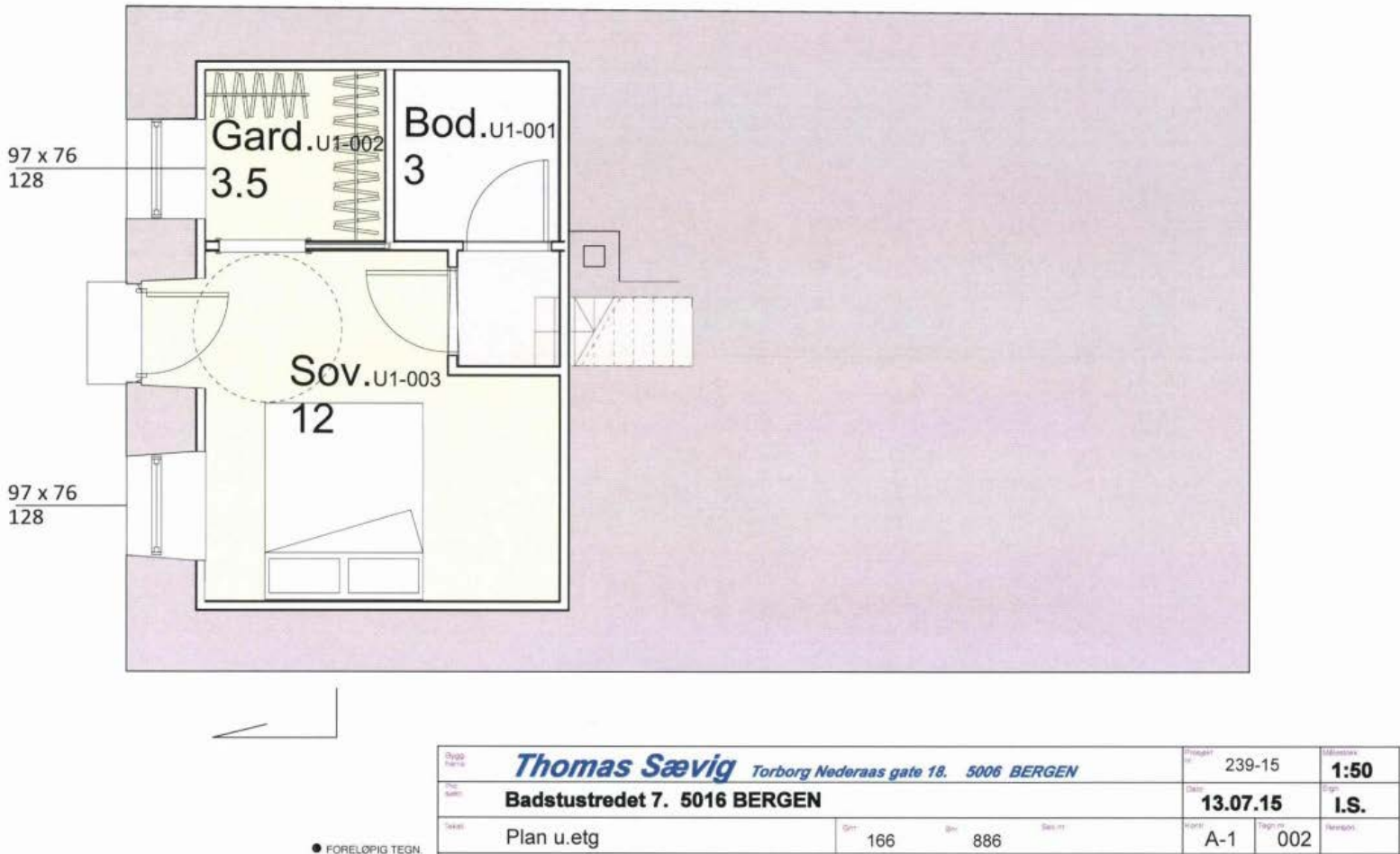
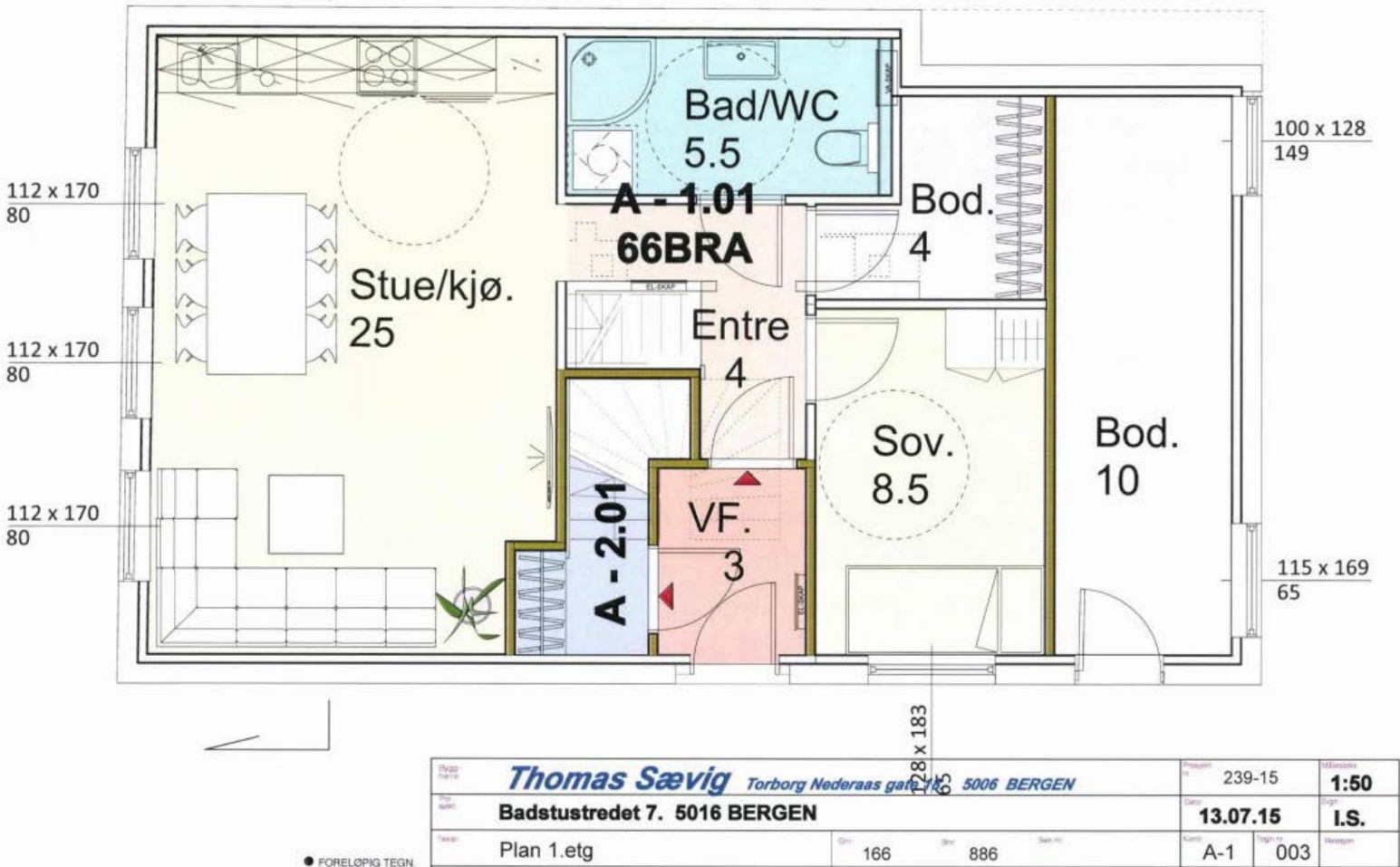
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503230168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Sævig	314d06b368e52c044b5e3c cfb445bb85032a7871	07.07.2023 21:48:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503230168

- 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>





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 eiendom (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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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 rabattert 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Badstustredet 7
5016 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503230168

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@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: 03.08.2023

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