



aktiv.

Kloppedalsvegen 43D, 5221 NESTTUN

**Lys og trivelig 2-roms
hjørneleilighet | Privat altan og
egen parkeringsplass |
Gangavstand til det meste |**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Marius Gullbekk Ahlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 64/67 kvm
Tomtstr.: 1085.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 70
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1503250212

Lys og trivelig 2-roms hjørneleilighet | Privat altan og parkeringsplass |

Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Kloppedalsvegen 43D! Leiligheten ligger sentralt på Nesttun, i et etablert og rolig boligområde med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder. Beliggenheten gir en praktisk hverdag med det meste innen rekkevidde.

Kort om eiendommen:

- Koselig altan på 7,8 m²
- Varmepumpe
- Parkeringsplass
- Koffertloft m/ masse oppbevaringsplass
- Tilhørende bod v/boligens inngangsparti
- Kort gangavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager
- Gåavstand til Nesttun sentrum med butikker, servicetilbud og kollektivtransport
- Rask adkomst til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland
- Ca. 10 minutter med bil til Bergen sentrum

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding! :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entré (3 m²), Gang (3,9 m²), Bad (6,2 m²), Soverom (10,2 m²), Stue/kjøkken (34,2 m²), Innvendig bod (2,9 m²)

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst (2,8m², gulvareal: 4,4 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Merk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

TAKHØYDE:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er: 2,36 m - 2,38 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1085.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med biloppstillingsplass og beplantning. Det er parkering på fellesområde.

Beliggenhet

Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde like ved Nesttun sentrum. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til både byliv, naturopplevelser og et bredt utvalg av servicetilbud. Nesttun er et viktig knutepunkt og har i de senere årene utviklet seg til et moderne og levende nærsentrum med hyggelige kaféer, restauranter, butikker og nødvendige tjenester som apotek, vinmonopol og bibliotek. Ønsker du et enda større utvalg, ligger Lagunen Storsenter kun 10 minutters kjøring unna, med over 190 butikker og servicetilbud.

Området har svært gode kollektivmuligheter. Bybanen fra Nesttun tar deg effektivt til både Bergen sentrum og Flesland, og det finnes også et bredt utvalg bussforbindelser fra Nesttun terminal og nærliggende holdeplasser. Det er gangavstand til både Bybanestopp og bussholdeplass, slik at du enkelt kan la bilen stå.

Området legger godt til rette for en aktiv hverdag. Her finner du flotte turområder og naturopplevelser rett utenfor døren, som Troidhaugen, Marmorneset, Hopsneset og Nordåsvannet, med muligheter for bading, båtliv, padling og turer i historiske og vakre omgivelser. I tillegg er det kort vei til Hordnesskogen, Stendafjellet og Fanafjellet for mer krevende fjellturer.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, som SATS, EVO, Spenst og Sporty Bergen Paradis. Fana Arena og Nesttun idrettsplass tilbyr aktiviteter som fotball, hinderløype, basketball og sandvolleyball. Om vinteren er det skøytebane på Slåtthaug, og Nesttun området har et rikt idretts- og fritidstilbud innen både fotball,

tennis og roing.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med kort vei til flere skoler og barnehager, deriblant Midtun barneskole, Hop ungdomsskole Montessoriskolen, Slåtthaug videregående og Rudolf Steinerskolen. Nærmeste barnehager inkluderer Hop oppveksttun, Ramstad barnehage og Lekehagen familiebarnehage.

Dette er et område som er rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har alle byens fasiliteter og et rikt aktivitets- og servicetilbud innen rekkevidde. Det er ikke uten grunn at Nesttun er et populært valg for både barnefamilier og pendlere som ønsker å bo sentralt, men skjermet.

Adkomst

På FINN.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og bolighus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Midtun skole (1-7 kl.)
- Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug videregående skole
- Rudolf Steinerskolen vgs.

Barnehager:

- Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år)
- Ramstad barnehage (1-5 år)
- Idavollen barnehage (0-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Bybanen fra Nesttun tar deg effektivt til både Bergen sentrum og Flesland, og det finnes også et bredt utvalg bussforbindelser fra Nesttun terminal og nærliggende holdeplasser.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Det er gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.
- Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.
- Det er variabel alder på ytterkledning.
- Ytterkledning på endevegg ble skiftet i 2020/2021.
- Ytterkledning på yttervegg v/ siden av altan er skiftet i 2025.
- Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
- Fasadene er sameiets felles ansvar.
- Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

TAK:

- Det er salttak.
- Konstruksjoner av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Renner og nedløp i plast/aluminium.
- Taktekking er fra byggeår.
- Taktekking er sameiets felles ansvar.

VINDUER OG DØRER:

- Vinduene er fra byggeår.
- Isolerglass i malte trekarmer.
- Dørene er fra byggeår.
- Ytterdør bod: Panelt tredør.
- Ytterdør: Malt tredør. Kikkhull.
- Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

ETASJESKILLERE:

- Trebjelkelag.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 13.06.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

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

- Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen små sprekker i stue, inn mot skorstein, til høyre for stuevindu.

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

- Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppdaget sølvkre/skjeggkre på bad i 2013/2014, ble tatt 2-3 stk med limfelle. Ikke sett noen siden.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet terrasserekkverk. 2025.

Arbeid utført av: Sotra Bygg.

Tilleggs kommentar:

Under ekstremkulde ble rørene inn til leiligheten frosset i 2023, de ble naturlig tint opp igjen etter 24 timer.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Kloppedalsvegen 43D!

Velkommen til en lys og tiltalende 2-roms leilighet med god planløsning og en flott terrasse på ca. 8 m². Leiligheten byr på en romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning, oppgradert bad, eget soverom med skyvedørsgarderobe, og praktisk innvendig bod.

Entréen ønsker deg velkommen inn i leiligheten og leder videre til en gang med adkomst til bad og soverom. Badet er modernisert i 2010 og ytterligere oppgradert i 2025 med nytt servantmøblement, høyskap og speil med belysning. Badet har flislagte overflater, spotlights i himling og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stue og kjøkken har en åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkeninnredningen fra JKE Design (2008-2009) har slette, hvite høyglansfronter, takhøy innredning og integrerte hvitevarer. Integrerte hvitevarer er: stekeovn (Gorenje), platetopp m/induksjon (ukjent produsent), oppvaskmaskin (Hoover). Medfølgende hvitevarer er kjøleskap/frys (Samsung), fra 2024.

Boligen har innfelte halogen spotlights i både stue/kjøkken og bad, som gir et stilrent og moderne uttrykk. Fra stuen er det utgang til en koselig terrasse på ca. 8 m², noe som er perfekt for morgenkaffen eller hyggelige sommerkvelder. Mulighet for ildsted i stue/kjøkken.

Soverommet har god størrelse og innebygd skyvedørsgarderobe. I tillegg finnes en praktisk innvendig bod på 2,9 m² som i dag er innredet som walk-in-closet. Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 3 m². I tillegg har man et stort koffertloft med masse oppbevaringsplass.

Gulvflater består hovedsakelig av en-stavs eikeparkett. Boligen varmes opp med varmepumpe (Toshiba, fra 2010) og varmekabler på badet.

ELEKTRISK ANLEGG:

Det er felles sikringsskap i bod med utvendig adkomst. Hovedsikring på 63 ampere (skrusikring) og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles sikringsskap. Ny strømmåler i september 2018.

VVS:

- Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank i bod med utvendig adkomst. Volum: 115 liter. Produksjonsår: 2008. Produsent: CTC Ferrofil.
- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

OPPVARMING:

- Det er varmekabler på bad.
- Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba, fra 2010.

VENTILASJON:

- Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Aggregat er plassert på koffertloft.
- Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftmulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe, dobbeltløp). Mulighet for ildsted i stue/kjøkken. Feieluke er plassert i stue/kjøkken.

Standard

Beskrivelse av innvedige overflater (vegger, tak og gulv):

Gulv: En-stavs eikeparkett. På badet er det keramiske fliser på gulv.

Vegger: Malt platekledning. På badet er det keramiske fliser på veggene.

Himling: Malt platekledning. På badet er det malt platekledning m/halogen spotlights i

himling.

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-IU, TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG-IU:

- Takkonstruksjon - gjenkledd del.

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

- Pipe/Ildsted:

Det er ikke installert ildsted i leiligheten. Derfor er det satt TGIU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

- Takteking.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik: Loftsluke er ikke damptett. Det er benyttet spotlights i himling. Erfaringsmessig er det punktert dampspærre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid.

Det er noe misfarging i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampspærre som kan føre til kondens på

vinterstid. Det er noen fuktmerker/fuktskjolder noen steder i sutak.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke.

Dampspærre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak. Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

- Vinduer.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i

fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

- Dører.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Altandør har slitasje i nedre del av utvendig panel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c. Det er noe slitasje/væroppsprukket trevirke, spesielt på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

- Overflater - parkettgulv.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Parkettgulv har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.

- Etasjeskille/gulv mot grunn.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Badedør.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Badedør har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke

avviket (lav kostnad).

- Vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

- Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad er satt utifra alder.

- Varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

- Bad. Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Flisarbeidet bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Pga. overnevnte forhold: Overvåk tilstanden.

- Bad. Overflater gulv.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik: Flisarbeidet bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Pga. ufagmessig utførelse på flisarbeid: Overvåk tilstanden

- Bad. Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse. Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett. Det er synlig membran i sluk, men ikke tegn til at membran er klemt i klemring.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Kjøkken - påpekte punkter.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe fuktutsvelling i nedre del av sideplate v/ kjøleskap og riss/sprekk i skapfront til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Sideplate v/ kjøleskap og skapfront til oppvaskmaskin må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

- Badevindu har råteskader i karm. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av badevindu. Badevindu må skiftes for å lukke avviket. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på fellesområde. Det er avsatt en parkeringsplass til aktuell leilighet. For øvrig er det parkering i offentlig vei.

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2010.

Info strømforbruk

Informasjon om strømforbruk etter intervju med selger:

- Leiligheten er godt isolert, og strømforbruket har vært lavt. Ca 1000 kr i mnd.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 11 771

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

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

Formuesverdi primær

Kr 787 098

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 148 393

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

21/130

Felleskostnader inkluderer

Årsmøtet ble avholdt for 1–2 måneder siden. Felleskostnadene kr. 2 000 per måned, og dekker TV/internett, samt felles utvendig bygningsforsikring.

Det foreligger for øyeblikket ingen konkrete planer for nye tiltak. Det kan imidlertid bli aktuelt med installasjon av pipetrekk/pipehatt på de to gjenværende skorsteinene. Én skorstein har allerede fått dette montert, som følge av en tidligere lekkasje.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Kloppedalsvegen 43 Huseierlag A/L

Organisasjonsnummer

995 003 589

Om sameiet

INFORMASJON OM SAMEIET:

- Kloppedalsvegen 43 Huseierlag A/L består av til sammen 6 leiligheter.
- Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
- Utvendig trappeadkomst til leiligheter i 2-etg.
- Styreleder i sameiet: Pål Robert Strande.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 995 003 589.

Navn/foretaksnavn: Kloppedalsvegen 43 Huseierlag A/L.

Organisasjonsform: Forening/lag/innretning.

Registrert i Enhetsregisteret: 25. januar 2010.

Stiftelsesdato: 6. januar 2010.

Næringskode(r): 94.991 Aktiviteter i andre interesseorganisasjoner ikke nevnt annet sted.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 70, seksjonsnummer 4 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:

4601/42/70/4:

09.08.1916 - Dokumentnr: 903121 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1916 - Dokumentnr: 900553 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:101

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1918 - Dokumentnr: 900700 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:147

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1919 - Dokumentnr: 910104 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:152

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1927 - Dokumentnr: 901268 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:193

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1928 - Dokumentnr: 901288 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1928 - Dokumentnr: 901289 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1930 - Dokumentnr: 901083 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:219

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1931 - Dokumentnr: 901095 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:223
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1938 - Dokumentnr: 300583 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM GRUNNAVSTÅELSE TIL UTVIDELSE AV VEIEN
OVER NESTTUNHALSEN.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1938 - Dokumentnr: 906270 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1942 - Dokumentnr: 301471 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:299
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1952 - Dokumentnr: 307303 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:420
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1987 - Dokumentnr: 19177 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1991 - Dokumentnr: 8407 - Erklæring/avtale
Best. ang. deltagelse av utvendig vedl.h. av huset og privat
vei. vann og kloakkledn. m.v. iflg. skjøte. A477

14.06.2025 - Dokumentnr: 672803 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS
Org.nr: 993 404 020
Elektronisk innsendt

06.06.1989 - Dokumentnr: 17667 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 21/130

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

28.05.1913 - Dokumentnr: 900103 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "Boligblokk - Nybygg" for Kloppedalsvegen 43 datert 03.04.1990.

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt enkelte mindre endringer i leiligheten etter byggeåret, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Badet er delvis utvidet ved etablering av en nisje for vaskemaskin, og døren til badet er flyttet. Vindfanget/entréen er gjort større, og boden (walk-in-closet) ligger i dag vegg i vegg med badet, der det tidligere var en gang/hall.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 5120300

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE,TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN

Ikrafttrådt 29.01.1996

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 5120300

Reguleringsformål: 400 - Offentlig friområde

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 100,0%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15700000

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15700000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100,0%

PlanID: 15700000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 170 - friområder

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 19030000

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 40, 171 OG 938 MFL., HOP, KLOPPEDALSVEGEN 59

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 42/259

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig.

Status: Rammetillatelse.

Dato: 09.02.2023

Eiendom: 42/259

Endring: Tilbygg.

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleilighet.

Status: Rammetillatelse.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000,- Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
0,- Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befarung
24 900,- Markedspakke (Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, hjemmeside, sosiale medier, digital salgsoppgave m.m)
7 990,- Oppgjørshonorar
14 990,- Tilretteleggingsgebyr
0,- Trykte visningsfoldere (fra kr. 750,-)
2 990,- Visninger/overtakelse per stk.
0,- Eierskiftegebyr
545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0,- Utlegg fotograf (kr. 6 400,-)
0,- Utlegg opplysninger sameiet
0,- Utlegg tilstandsrapport (kr. 9 900,-)

Totalt kr: 105 470,-

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

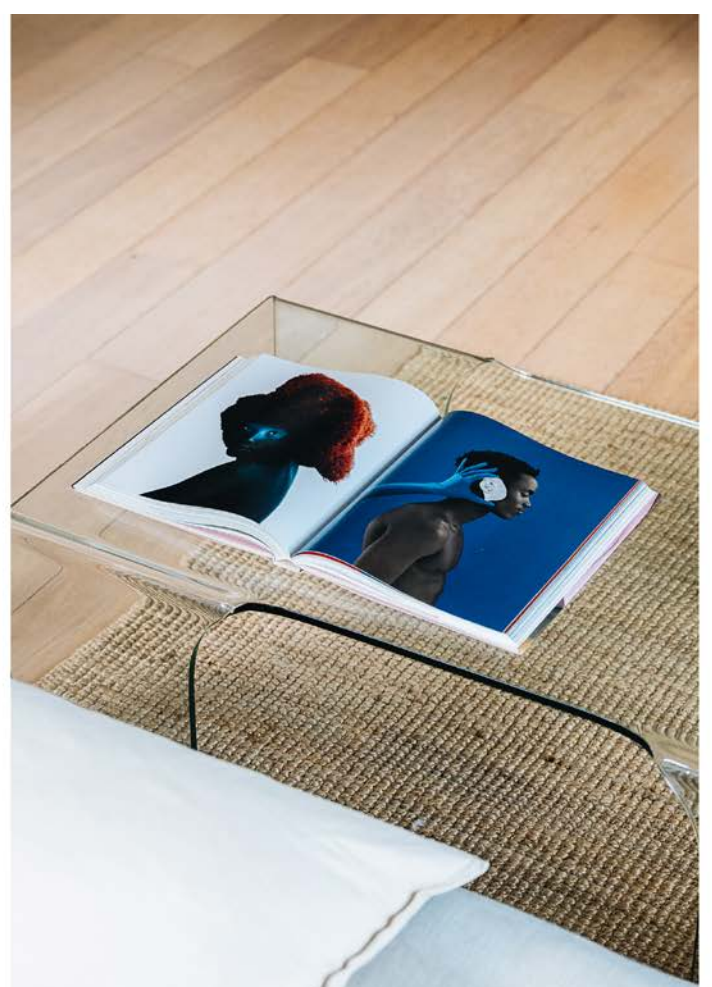
Salgsoppgavedato

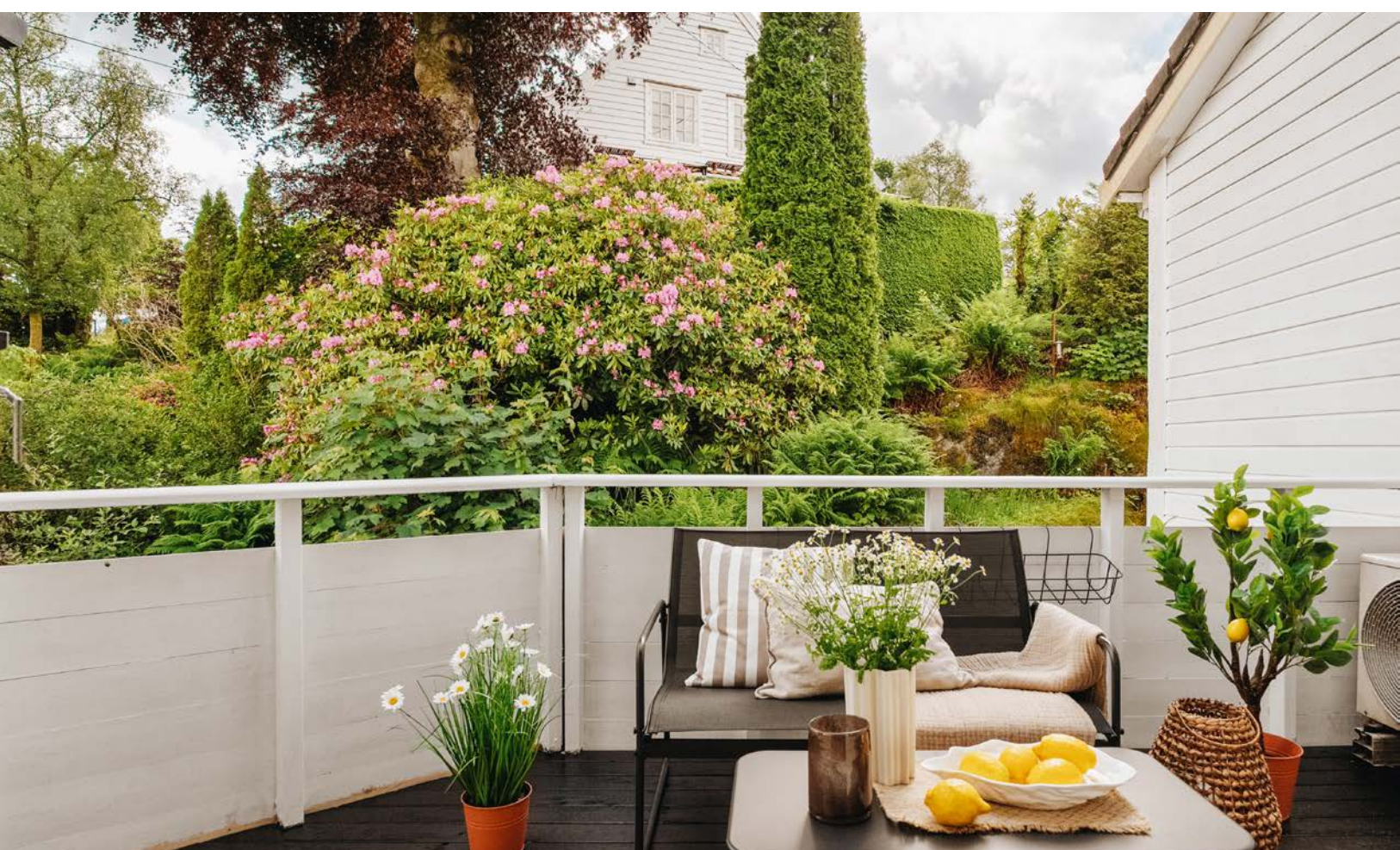
24.06.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i flermannsbolig
 Kloppedalsvegen 43 D, 5221 NESTTUN
 BERGEN kommune
 # gnr. 42, bnr. 70, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2328

Referansenummer: XM1198

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Det er variabel alder på ytterkledning. Ytterkledning på endevegg ble skiftet i 2020/2021. Ytterkledning på yttervegg v/ siden av altan er skiftet i 2025. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS. Fasadene er sameiets felles ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Saltak. Konstruksjoner av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i plast/aluminium. Generelt: Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2008/2009 i regi av tidligere eier.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023 og 2025.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe på soverom.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene ble skiftet i 2009/2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 6,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtreksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2010 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som egeninnsats med oppfølging av bekjent i yrket. Eksisterende vannrør og sluk fra byggeår ble ikke berørt under modernisering. Nytt dusjkabinett i 2020/2021 og ny baderomsinnredning m/servant, nytt høyskap og nytt speil m/belysning i 2025.

Badet har alltid vært benyttet med lukket dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 34,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2008/2009.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

JKE Design kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, underlimt stål vaskeum, ventilator.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Hoover).

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Benkeplate ble foliert i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank i bod med utvendig adkomst. Volum: 115 liter. Produksjonsår: 2008. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra 2013. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring på 63 ampere (skrusikring) og strømmåler
m/fjernavlesning er plassert i felles sikringsskap. Ny strømmåler i
september 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i stue/kjøkken og på bad. Ellers
er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2010.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

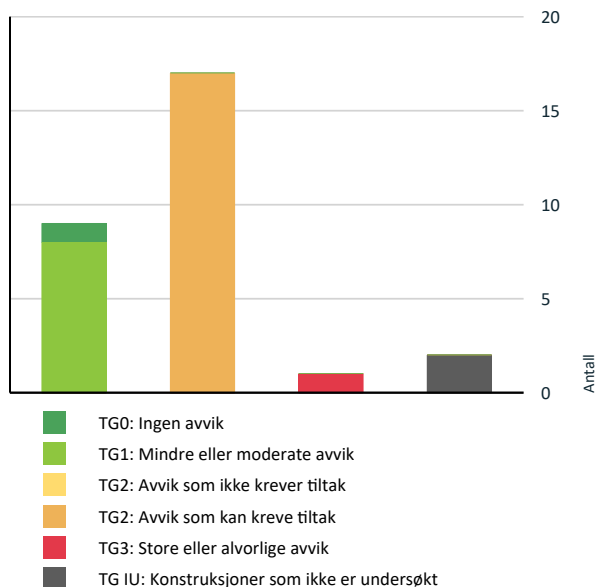
[Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig

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

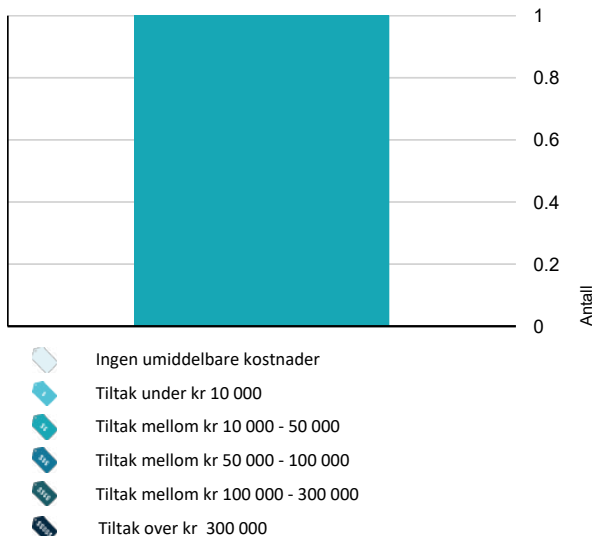
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Badevindu

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - parkettgulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Badedør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (34,2 m²) > Kjøkken - påpekte punkter	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

2 roms eierleilighet i 2-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0201.
Sørvendt altan på 7,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Leiligheten har tilhørende en bod v/boligens inngangsparti
(inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i plast/aluminium.

Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvakkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:

Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i stue/kjøkken.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke damp tett. Det er benyttet spotlights i himling.
Erfaringsmessig er det punktert dampspærre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid.

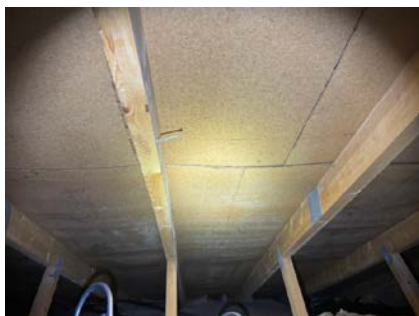
Det er noe misfarging i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampspærre som kan føre til kondens på vinterstid. Det er noen fuktmerker/fuktskjolder noen steder i sutak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftsluke bør skiftes til en damp tett loftsluke. Dampspærre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak. Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder.

Tilstandsrapport



Misfarging i sutak.



Misfarging i sutak.



Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.

Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Takkonstruksjonen i bod med utvendig adkomst og i ytre del av stue er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Badevindu

Isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

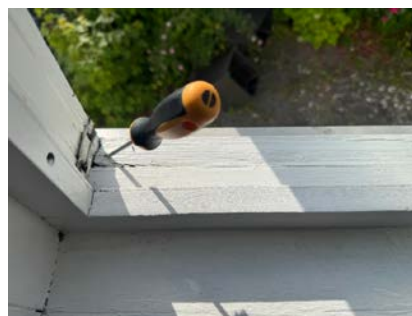
Badevindu har råteskader i karm. Kostnadsestimat gjelder utskifting av badevindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badevindu må skiftes for å lukke avviket. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i karm på badevindu.

Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør bod: Panelt tredør.
Ytterdør: Malt tredør. Kikkhull.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Altandør har slitasje i nedre del av utvendig panel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 7,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m - 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye kledningsbord på rekkverk i 2025. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS. Mrk. Det er benyttet uimpregneret kledning på rekkverk. Det er derfor svært viktig med jevnlig vedlikehold og maling av rekkverk for å unngå råte ettersom rekkverk er veldig værutsatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c. Det er noe slitasje/væroppsprukket trevirke, spesielt på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2008/2009 i regi av tidligere eier.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023 og 2025.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på soverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Bod er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TO 2 Overflater - parkettgulv

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Parkettgulv har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 22 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Lydisolering i etasjeskillere av tre er normalt sett dårligere enn når det er betongdekke i bygningen. Dvs at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger med etasjeskillere i tre.

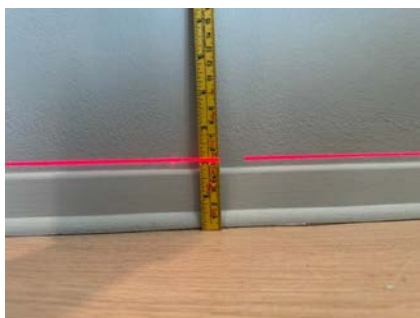
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

! TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforordningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG IU Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe, dobbeltløp).
Mulighet for ildsted i stue/kjøkken.
Feieluke er plassert i stue/kjøkken.

Det er ikke installert ildsted i leiligheten. Derfor er det satt TGIU (ikke undersøkt).

! TG 2 Badedør

Formpresset slett dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedør har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene ble skiftet i 2009/2010.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (6,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2010 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som egeninnsats med oppfølging av bekjent i yrket. Eksisterende vannrør og sluk fra byggeår ble ikke berørt under modernisering. Nytt dusjkabinett i 2020/2021 og ny baderomsinnredning m/servant, nytt høyskap og nytt speil m/belysning i 2025.

Badet har alltid vært benyttet med lukket dusjkabinett.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisarbeidet bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. overnevnte forhold: Overvåk tilstanden.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Flisarbeidet bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Pga. ufagmessig utførelse på flisarbeid: Overvåk tilstanden.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, m/påforingsring i støpejern, fra byggeår.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd susterne har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett. Det er synlig membran i sluk, men ikke tegn til at membran er klemt i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Vedrørende membran i sluk: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av overgangen mellom membran og klemring i sluket, da dette er et kritisk punkt for å sikre vanntetthet. Dersom dagens løsning viser seg å være mangelfull, bør det utføres lokal utbedring av badegulvet og sluket i dusjsonen for å hindre potensiell vanninntrengning og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.

Selv om det er montert lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre plastsluk i gulv. Rust ble observert på påforingsring. Sluk er plassert utenfor dusjsone. Det går avløpsrør fra dusjkabinett til sluk.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,8 % ved en temperatur på 22,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (34,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 34,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2008/2009.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
JKE Design kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Hoover).

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Benkeplate ble foliert i 2022.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin. Må anses å være normal slitasje.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (34,2 M²)

! TG 2 Kjøkken - påpekte punkter

JKE Design kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Takhøy innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktutsvelling i nedre del av sideplate v/ kjøleskap og riss/sprekke i skapfront til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sideplate v/ kjøleskap og skapfront til oppvaskmaskin må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av sideplate v/ kjøleskap. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.



Riss/sprekke i skapfront til oppvaskmaskin.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (34,2 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Fra 2008/2009. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Vannrørene er fra byggeår.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Stoppekrane på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekrane fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane i bod.



Irr på kobber rør i bod.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra 2013. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i bod med utvendig adkomst. Volum: 115 liter. Produksjonsår: 2008. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring på 63 ampere (skrusikring) og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles sikringsskap. Ny strømmåler i september 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i stue/kjøkken og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2010.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Vet ikke eksakt når anlegget ble installert eller rehabilitert. Ingen dokumentasjon tilgjengelig. Ikke gjort endringer i min eiertid siden 2012.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort før min boperiode.

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæringer.

4. 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 Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

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

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

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

Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i bod.



Det mangler lokk på boks på koffertloft. Lokk bør monteres.



Felles sikringsskap med utvendig adkomst.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

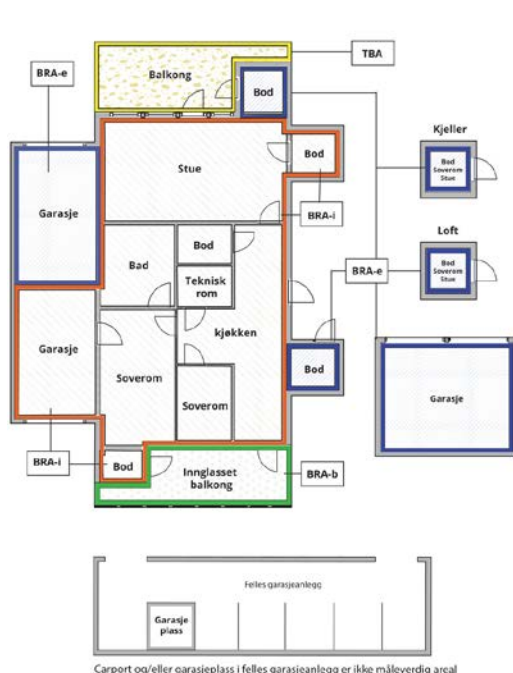
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2-etg	64	3		67	8
SUM	64	3			8
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-etg	Entré (3 m ²), Gang (3,9 m ²), Bad (6,2 m ²), Soverom (10,2 m ²), Stue/kjøkken (34,2 m ²), Innvendig bod (2,9 m ²)	Bod med utvendig adkomst (2,8 m ² , gulvareal: 4,4 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er: 2,36 m - 2,38 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.
2025. Nye kledningsbord på rekkverk. Arbeidet ble utført av Sotra Bygg AS.
Malingsarbeid og mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Bad er delvis utvidet med nisje til vaskemaskin. Nevnte forhold er ikke søknadspliktig til kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han

eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i flermannsbolig	61	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingenør
	Marius Gullbekk Ahlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	70	0	4	1085.9 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kloppedalsvegen 43 D

Hjemmelshaver

Marius Gullbekk Ahlsen

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 2000,- pr mnd i fellesutgifter. Fellesugiftene har nylig steget.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring og tv/internett.

Boligselskap

Kloppedalsvegen 43
Huseierlag A/L

Forretningsfører

Internt i sameiet

Organisasjonsnr

995003589

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nesttun.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Midtun.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og bolighus.

Kort vei til Nesttun Sentrum og Lagunen Storsenter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i nærområde.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Apeltunhallen, Fana Arena og Nesttun Idrettspark i området, samt skoler som Skjold Skole, Apeltun Skole, Steinerskolen, Hop Skole, Midtun Skole, Nordahl Grieg Videregående skole, Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug Videregående skole.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15700000). Formål: Bolig.
Planid: 15700000.
Saksnr: 1997/6746, 2000/2919.
Planens navn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 15.01.2001.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 175,4 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med biloppstillingsplass og beplantning.
Parkeringsplass på fellesområde. Det er avsatt en parkeringsplass til aktuell leilighet.
For øvrig er det parkering i offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 21/130.

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

Servitutter i grunn:
1916/903121-1/106 09.08.1916 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1916/900553-2/106 20.12.1916 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 101
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900700-1/106 05.10.1918 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 147
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/910104-1/106 09.05.1919 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 152
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/901268-1/106 26.07.1927 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 193
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/901288-1/106 27.03.1928 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 198
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/901289-1/106 24.04.1928 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/901083-1/106 08.07.1930 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 219
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/901095-1/106 23.06.1931 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 223
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/300583-1/106 12.02.1938 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
BESTEMMELSE OM GRUNNAVSTÅELSE TIL UTVIDELSE AV VEIEN
OVER NESTTUNHALSEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/906270-1/106 12.02.1938 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/301471-1/106 14.04.1942 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 299
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/307303-2/106 06.10.1952 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 420
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/19177-1/106 16.06.1987 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 42 BNR: 70
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/8407-2/106 27.03.1991 ERKLÆRING/AVTALE
Best. ang. deltagelse av utvendig vedl.h. av huset og privat
vei. vann og kloakkledn. m.v. iflg. skjøte. A477

Heftelser:

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Kloppedalsvegen 43 Huseierlag A/L består av til sammen 6 leiligheter.

Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst. Utvendig trappeadkomst til leiligheter i 2-etg.

Styreleder i sameiet: Pål Robert Strande.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 995 003 589.

Navn/foretaksnavn: Kloppedalsvegen 43 Huseierlag A/L.

Organisasjonsform: Forening/lag/innretning.

Registrert i Enhetsregisteret: 25. januar 2010.

Stiftelsesdato: 6. januar 2010.

Næringskode(r): 94.991 Aktiviteter i andre interesseorganisasjoner ikke nevnt annet sted.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Faktura fra Sotra Bygg AS		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegning og ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XM1198>

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.	
1503250212	
Selger 1 navn	
Marius Gullbekk Ahlsen	
Gateadresse	
Kloppedalsvegen 43D	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5221
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 boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250212

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250212

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[faktura_2025_12581.pdf](#)

Document reference: 1503250212

Tilleggs kommentar

Under ekstremkulde ble rørene inn til leiligheten frosset i 2023, de ble naturlig tint opp igjen etter 24 timer.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Ahlsen	89efdeadbe8a7b7562ab 474c29d24f9e3d8a04e4	12.06.2025 07:41:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250212

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Bofellesskapet Kloppedalsveien 43

Regler

§1 Andeler

Bo-Fellesskapet Kloppedalsveien 43 er delt i 6 (seks) like seksjoner. De har betegnelsen

- Kloppedalsveien 43 A
- Kloppedalsveien 43 B
- Kloppedalsveien 43 C
- Kloppedalsveien 43 D
- Kloppedalsveien 43 E
- Kloppedalsveien 43 F

§2 Kontaktperson

Bofellesskapet skal ha 1 (en) kontaktperson for initiell håndtering av saker innad og utad. Denne personen har **ikke** noen avgjørende myndighet eller dobbel stemme, men skal håndtere innkomne saker og kalle inn til sameiermøter om nødvendig. Denne person skal også ha ansvar for oppbevaring av korrespondanse samt innkallinger, referater og føring av protokoll. Kontaktpersonen velges for ett kalenderår av gangen på årsmøtet (§6). Vedkommende er kontakt person for ett år av gangen. Når året er omme kan det avholdes et valg, om flere personer er interessert i å inneha vervet, om ikke går det til den som melder seg frivillig. En seksjon kan inneha ansvaret 2 år på rad om ingen melder seg frivillig, og et flertall vil det.

§3 Vedtekter

Sameiermøter er det øverste organ i Bofellesskapet Kloppedalsveien 43, og det er bare på disse møter, der alle har mulighet til å være representert, at vedtekter kan fattes. Vedtekter som fattes på sameiermøter styres av et flertall i Bofellesskapet. Hver seksjon har 1 (en) stemme. (ref § 1)

§4 Avstemning

Ved likt antall stemmer (ref § 3) skal vedkommende sak tas opp på nytt for en ny helhetlig vurdering. Dette kan gjøres ved neste innkalte møte for en ny avstemning, eller etter en definert tidsperiode som angitt av et flertall i Bo-Fellesskapet. Om Bo-Fellesskapet ikke blir enige kan en sak legges død for en lengre periode. Perioden fastsettes av et flertall.

§5 Vedtaksprotokoll

Beslutninger som fattes skal protokollføres i egen protokoll, samt være signert for av hver enkelt deleier. Beslutninger som ikke er signert for eller protokollført, etter inngåelse av disse vedtekter, anses som å være ugyldige.

§6 Sameiermøter

Det skal minimum arrangeres 1 (ett) sameiermøte pr år (årsmøte) hvor kasserer skal legge fra regnskap for foregående år, samt at det skal velges kasserer for neste år. Dette sameiermøtet skal arrangeres så nært opp mot nytt kalenderår som mulig. Sameiermøter skal ellers gjennomføres dersom det er saker som bør behandles av Bofellesskapet Kloppedalsveien 43.

§15 Initiativ til forbedringer

Enhver seksjonseier i Bofellesskapet har rett til å ta initiativ til eventuelle forbedringer eller ombygging av felles- eller mangel på felles bygningsmasse. Vedkommende vil da håndtere saken opp mot Bofellesskapet og konfererer med Kontaktperson for innkalling til sameiermøte. Alle forbedringer eller utbygging av en slik karakter skal godkjennes og protokollføres. (ref § 2,3,4 og 5)

§16 Utbygging utover godkjent bygningsmasse.

Ingen seksjonseiere har tillatelse til å bygge ut eller heltidsdisponere deler av fellesområde, uten tillatelse av Bofellesskapet i form av vedtak, samt naboer i form av nabovarsel og en påfølgende godkjenning av Bergen kommune i de saker det skulle være nødvendig. All bygningsmasse eller beslag på fellesområde utover det som er Tinglyst eller protokollført er å anse som ulovlig.

§17 Ny(e) seksjons eier

Ved salg av en eller flere av andelene skal ny eier ha framlagt kopi av de gjeldene regler og vedtekter, for godkjenning og signering. (se vedlegg 2) Når ny eier har flyttet inn vil det kalles inn itl et sameiermøte hvor en ny "Master Copy" vil bli signert av alle seksjoner og deretter kopiert opp i 6 eksemplarer.

§18 Ny(e) seksjonseiers andel av felleskonto

Ved et salg av en seksjon vil ny eier overta den del, av et potensielt overskudd eller underskudd, som den kjøpte seksjon representerte ved overtagelse. Dvs : Oppspart beløp følger seksjon og **ikke** personen som eide seksjonen.

Dersom tidligere eier selger og flytter uten at forsikring eller vedtatte utgifter for inneværende eller foregående år er befalt, tilkommer denne utgiften ny seksjonseier. Dvs: Ny seksjonseier må betale skyldig beløp til felleskonto.

§19 Forandring av eksisterende regler for Bofellesskapet.

Hver enkelt seksjonseier har rett til å fremme forslag/utbedringer til nye eller eksisterende regler. Nye forslag eller forbedringer legges fram for kontaktperson. De skal så behandles på sameiermøte og protokollføres om de vedtas av et flertall. Ref § 3,4,5 og 6. Ved forandringer til eksisterende regler skal et nytt eksemplar av reglene (Master Copy) underskrives av alle seksjoner og kopieres opp i 6 (seks) eksemplarer. (1 til hver seksjon.)

Nesttun 19/12 2006

Seksjon A _____	Seksjon B _____	Seksjon C _____
Seksjon D _____	Seksjon E _____	Seksjon F _____

Korrelut kopi behreffe.
Stein A. Høi
09.12.2008

Nabolagsprofil

Kloppedalsvegen 43D - Nabolaget Nesttun - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nesttun myr Linje 75	5 min 0.4 km
Nesttun terminal Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 8.9 km
Bergen Flesland	13 min

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	21 min 1.8 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	7 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Nesttun P-anlegg - Vestland fylkesko...	9 min
Circle K Nesttun	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

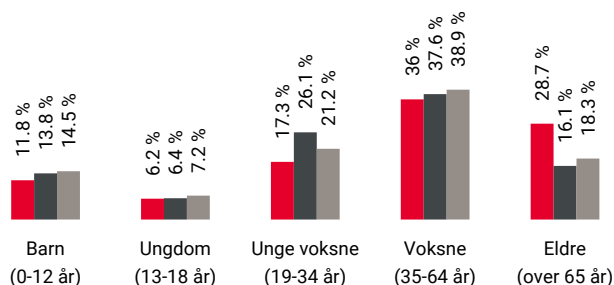
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesttun	1 920	926
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Nesttun Sentrum	10 min
Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



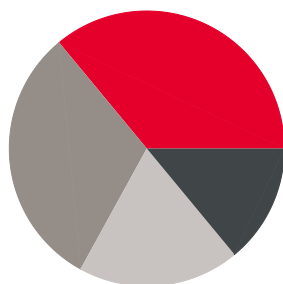
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

	Hop skole basketballhall Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Hop ballbane kunstgress Fotball	12 min	0.9 km
	Yogahuset Fana	10 min	
	EVO Nesttun	10 min	

Boligmasse



36% enebolig
14% rekkehus
31% blokk
19% annet

«Det er trygt og rolig med alle aldersgruppe representert. Lite støy og biltrafikk. Et godt nabolag med evne til samarbeid.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

10 min



Apotek 1 Nesttun

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



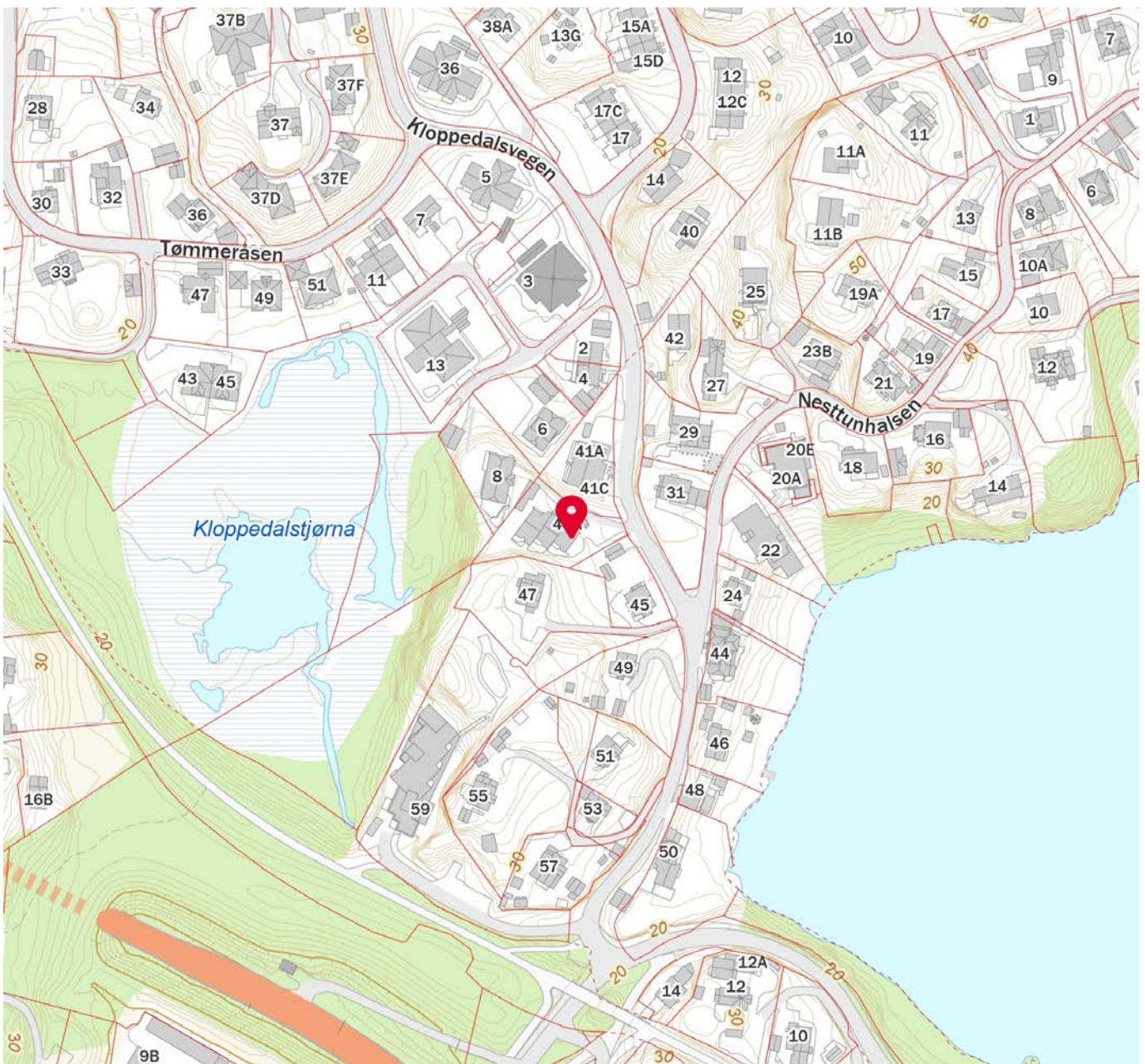
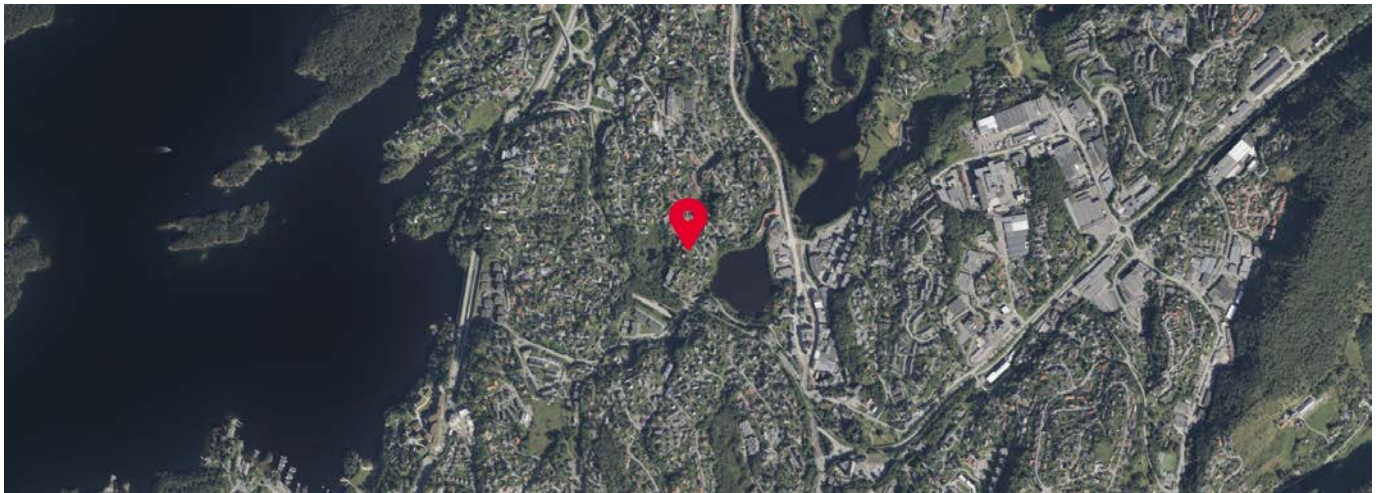
0%

46%

Nesttun
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kloppedalsvegen 43D
5221 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre