

aktiv.



Bjørnsongs gate 40 snr 7, 5052 BERGEN

**KRONSTAD - 4-roms leilighet med  
sentral beliggenhet nær  
bybanestopp og Høyskolen**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 6 490 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 163 600,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 653 600,-
<b>Selger:</b>	Ketil Kobbeltvedt
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	1990
<b>BRA-i/BRA Total</b>	109/109 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	498.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 162, bnr. 557
<b>Snr.</b>	7
<b>Oppdragsnr.:</b>	1506250015

# KRONSTAD - 4-roms leilighet med sentral beliggenhet nær bybanestopp og

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Bjørnsons gate 40!

Leiligheten har en høyst sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Gangavstand til de fleste servicetilbud som dagligvare, post, skoler/ barnehager, samt Haukeland sykehus og Høgskolen på Vestlandet. Det er meget god offentlig kommunikasjon i området med både bybane og busstilbud like utenfor inngangspartiet. Fine turmuligheter på byfjellene. Kort avstand til Bergen sentrum med alle daglige service tilbud. Utsikt over nærområdet.

- 3 soverom
- Parkering
- Rett ved Høgskolen på Vestlandet
- Bybanestopp like ved
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til sentrum, Haukeland sykehus
- Et steinkast til nærmeste dagligvarebutikk



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 109 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 109 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Bad, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, 3 soverom, Toalettrom, Vaskerom, TV-stue

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

498.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten rundt bygget er opparbeidet med asfaltert utearealer og treterrasse.

### Beliggenhet

Leiligheten har en høyst sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Gangavstand til de fleste servicetilbud som dagligvare, post, skoler/barnehager, samt Haukeland sykehus og Høgskolen på Vestlandet. Det er meget god offentlig kommunikasjon i området med både bybane og busstilbud like utenfor inngangspartiet. Fine turmuligheter på byfjellene. Kort avstand til Bergen sentrum med alle daglige service tilbud.

Kronstad er en flott bydel i vekst som har gjennomgått stor forandring og fremstår i dag med badebrygger, restauranter, treningssentre, bybane, og mye mer. Området er veldig populært, og det med god grunn.

Leiligheten i Bjørnsons gate 40 har en flott beliggenhet ikke langt unna sentrum. Naboene i området har tilgang til vakre Dikterhagen. Dette er et kommunalt grøntarealet som ligger på innsiden av og er omsluttet av gatenavn på fire norske betydelige diktere; Sivlesgate i nord, Ibsensgate i øst, Camilla Collettsgate i sør og

Bjørnsonsgate i vest. Når våren og sommeren nærmer seg er dette et yndet sted for avslapping og hygge.

Trenger du å komme deg rundt i byen er det viktig å nevne at bybanen og buss finnes like utenfor. Kollektivnettet bringer deg raskt og trygt til Bergen sentrum eller Flesland flyplass. Men du trenger ikke dra til sentrumskjernen for handel, da alt av dagligvare, samt kafé og restauranter, finner du like i området. Dagligvarehandelen tar du enkelt på SPAR Kronstadparken eller nye Bunnpris (som er søndagsåpen!). Er du glad i å spise ute er populære spisesteder og restauranter som JAJA, Greek Gyros House, Baker Brun, Arti, og BurgerBoys like i nærheten. Nyere Kiwi rett over gaten. Apotek, baker og fysio etc.

Beliggenheten er ypperlig for studenten, da Høgskulen på Vestlandet er like ved boligen. Dersom man studerer ved Handelshøyskolen BI eller UiB, er institusjonene et par bybanestopp/spasertur unna. Ved Handelshøyskolen BI har man populære fasiliteter som Bergen Heit Sauna samt BI Stranden, hvor det er like populært å ta seg en dukkert på vinteren som på sommeren! Alternativt vil en spasertur langs sjøkanten på Danmarks plass eller Gyldenpris falle i smak. Nyt solnedgangen, båtene, og bergenssolen når den skinner på en varm sommerdag! Det er også svært populært blant løpeglade som de med barnevogn, å ta turen rundt store Lungegårdsvann for søndags- og kveldsturen. Foretrekker du trening og aktivitet innendørs, er blant annet Family Sports Club, SATS, iTrain, Sportic, Nr1 Fitness, og EVO ved Damsgårdssundet alternativer. Sammen Treningssenter rett over gaten.

For de litt yngre og aller minste er det flere barnehager og skoler i området. Med andre ord ligger leiligheten i et område med mye mangfold og mennesker i alle aldre. Her vil alle finne sin plass blant urbane og spennende fasiliteter i et ettertraktet område!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus, næringsbygg og flermannsboliger i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Gimle Oppvekststun barnehage: 0,5 km

Helse Bergen Hf Hunstad barnehage: 0,6 km

Kronen barnehage: 0,6 km

Skoler:

Kronstad skole: 0,6 km

daVinci Montessorriskole: 1,1 km

Møllebakken skole: 1,1 km  
Gimle Oppvekststun: 0,5 km  
NTG-U Bergen: 1,2 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Bybanestopp like i nærheten

### **Bygningssakkyndig**

Kjell Erik Bjorheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus, næringsbygg og flermannsboliger i området. Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Sameiet består av 8 seksjoner hvorav en seksjon er næringslokaler. Seksjonen beliggende i 3. etasje.

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong/sparesteins konstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av tre..

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende malt trekledning.

Tak-konstruksjon utvendig tekket med glasert takstein. Yttertaket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av plast.

Felles innvendige trapper av tre.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved stort nedbør ved storm, observert vi en liten vann inntrengning ved sløys på hustak. Dette er under utbedring.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se punkt foran vedrørende vann inntrengning fra sløys på hustak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre/skjeggkre på bad og på loft.

### **Innhold**

Leilighet beliggende i 3. etasje og inneholder: Bad, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, 3 soverom, Toalettrom, Vaskerom, TV-stue.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Tilbygget garasje.

Sameiet består av 8 seksjoner hvorav en seksjon er næringslokaler.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

#### **Vinduer**

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmen. Noen er inndekket med aluminium.

Registrert årstall på vinduer er 1987, 2001, 2008 og 2014.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe slitasje på overflater.

Noe sår og merker på karmen og vindusposter.

Punktert glass i vindu på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Lokal utbedring av avvik.

#### **Dører**

Malt ytterdør til leiligheten. B30-dør. Registrert årstall er 1988.

Skyvedør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til tv-stuen. Registrert årstall er 1988.

Dørene er funksjonelle med bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er avvik:

Skyvedør er noe tung å åpne/lukke.

Bie slitt ytterdør til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Overflater

Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Spotter i noen

himlinger. Innfelt høytalere i noen rom.

Innvendige vegger med malte flater, tapet, malt strie/tapet og fliser.

Gulv har parkett/laminat, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe oppsprekk på vegger.

Det er skade på gulvet ved kjøkkeninnredninger.

Det er skade på vegg på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmen.

Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe stedvis slitt overflater, noe spr på terskler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger. Innfelt høytaler i

himling.

Innvendige vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

Årstall: 2014 Kilde: Eier

- Det er avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er noe slitt overflater på innvendige tak på badet. Kan tyde på noe dårlig ventilering fra badet.

Eier skal male himlingene opplyses det om.

Konsekvens/tiltak



- Tiltak:
  - Overflater må rengjøres.
- Lokal utbedring av avvik.  
Utbedring av ventilering fra badet.

#### Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk, men tett dusjvegg ved toalett gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Nedsenkt dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Svertesopp er registrert

Det er tett på dusjvegg mot sluk i dusjsone noe som gjør at evt. lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må rengjøres.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk av plast og metall.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent t dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

#### Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusj med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.

Baderomsmøbler med slette fronter.

Blandebatteri til servant med sensor.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykampil.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er noe dårlig trekk i viften.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

#### Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitt overflater på innvendige tak på badet. Kan tyde på noe dårlig ventilering fra badet.

Det er ikke fremlagt beuk av våtromssystem/våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik og bedre ventilering fra rommet.

#### Overflater Gulv

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist på vaskerom.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke laget oppbrett på belegget mot vegg på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det bør lages en annen løsning mot veggene på vaskerom for å unngå vann i overgang vegg og gulv.

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Underlimt utslagsvask av stål. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd 2 stekeovn, micro og kaffemaskin. Integrrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

#### 3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitt fuger mellom benkeplater og vegg.

Noe slittasje på vegg ved vask.

Noe fuktmerker på vegg i skap under vask. Eier opplyser at det var litt lekk fra blandebatteri tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap i entre/gang. Hovedsikringer på 63 amp.

11 kurser:

1 X 20 amp.

7 X 16 amp

3 X 10 amp.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

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

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

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ikke gitt opplysninger fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert opptill 35 mm overgulvet i stue.

#### 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

#### Ventilasjon

Det er ikke laget løsning for ventilering fra vaskerom utover lufting via vindu.

Det er lagt flat terskel for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom har servant og tosett.

Fliser på vegger og gulv.

#### 3. ETASJE > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er sprekk i flis på gulv.

Stedvis noe dårlige fuger.

Steevis noe hull på fliser etter tidligere oppheng på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på tomten. Snr. 7 vil ha en fast biloppstillingsplass foran ved hekken. Dette må eventuelt noteres i vedtektene når nytt sameie er opprettet. Nå selger eierene ut alle leilighetene.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Pr idag er det ikke opprettet et sameie. Det må gjøres når alle seksjoner er solgt. Pr idag er det ingen felleskostnader og ingen fellesgjeld.

## Energi

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

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

Kr 6 490 000

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 761

### **Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr. 5761,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 063 717

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 254 869

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 162, bruksnummer 557, seksjonsnummer 7 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:

4601/162/557/7:

12.05.1915 - Dokumentnr: 903839 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:557

Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1990 - Dokumentnr: 37719 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/537



A.472.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

I følge takstmann foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

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.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen:

70000 30 ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD 3 - Endelig vedtatt arealplan

08.07.1938 199938318 84,3 %

63800000 35 ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE 3 - Endelig vedtatt arealplan 13.03.2019 201319978 15,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

63800000 2012 - Gate med fortau 10,5 %

63800000 1110 - Boligbebyggelse 5,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

63800000 140 - Frisiktsone 4,7 %

Kommuneplan:

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY2 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

65270000 KpAngittHensynSone H570\_3 Danmarks plass-Kronstad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

65270000 KpFareSone H390\_1 Luftkvalitet - rød sone 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 51,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

65270000 KpStøySone H210\_3 Vei støy - Rød sone 48,9 %

Kommunedelplaner under arbeid:

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

90011000 30 ÅRSTAD.ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE,  
REGULERINGSENDRING 3 -

10170000 30 ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS 3 -

60550000 35 ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED  
OG DEPOT FOR BYBANEN 3 200816556

16980000 30 ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI -  
WERGELAND 3 201014884

64040000 34

BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,  
DELSTREKNING 1, NONNESETER -

KRONSTAD

3 201423440

9730000 21 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 199507335

70550000 35 ÅRSTAD. GNR 162 BNR 555, BJØRNSONS GATE, NÆRINGSBYGG 2  
202220670

70880000 35 ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL., ST. HALVARDS VEI 5 202220674

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

162/1286 13945357 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/  
brenning 19.03.2018 -

162/558 139260260 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/  
brenning 03.06.2009 -

162/508 139259769-1 Ombygging Rekkehus Igangsettingstillatelse 25.06.2024  
202410574

162/512 139259807-1 Ombygging Rekkehus Rammetillatelse 03.11.2024 202224385

162/512 139259807-2 Ombygging Rekkehus Igangsettingstillatelse 05.03.2025  
202415932

162/335 13937338 - Lekepark Bygning godkjent for riving/brenning 07.06.2021  
202115820

162/335 13937338 - Lekepark Bygning godkjent for riving/brenning 07.06.2021  
201718782

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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.

## 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](http://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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

162 250 (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))

---

163 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 664 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 667 300 (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 163 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris på kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

### **Salgsoppgavedato**

07.04.2025






























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon (snr 7)

 Bjørnsons gate 40, 5052 BERGEN

 BERGEN kommune

 # gnr. 162, bnr. 557, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 18858-1662

Referansenummer: QO9132

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

[kjell-erik@tpvest.no](mailto:kjell-erik@tpvest.no)

992 68 291



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

**REFERANSENIVÅ:** Bygget er oppført i 1915, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

**MRK:** En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1915, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Bygget er seksjonert til 8 seksjoner. En seksjon er næringslokaler. Bygget ble seksjonert i 1990 i flg EDR. Det er antatt at leiligheten ble oppgradert på denne tiden.

Bygget ble seksjonert i 1990 i flg EDR. Det er antatt at leiligheten ble oppgradert på denne tiden.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet

For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:  
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

## Eiet seksjon (snr 7) - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong/sparesteins konstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av tre..

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende malt trekledning.

Tak-konstruksjon utvendig tekket med glasert takstein. Yttertaket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Takrenner og nedløp av plast.

Felles innvendige trapper av tre.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode

og vil avvike fra dagens standard.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Eiet seksjon (snr 7)

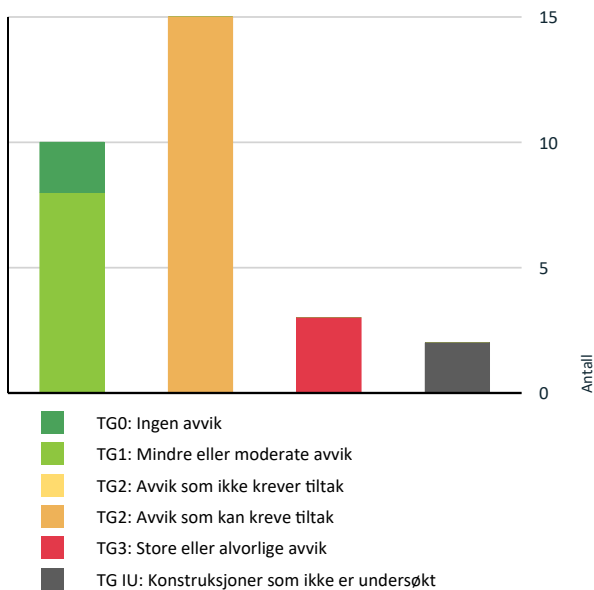
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er gjort mye endringer i bygget over tid.



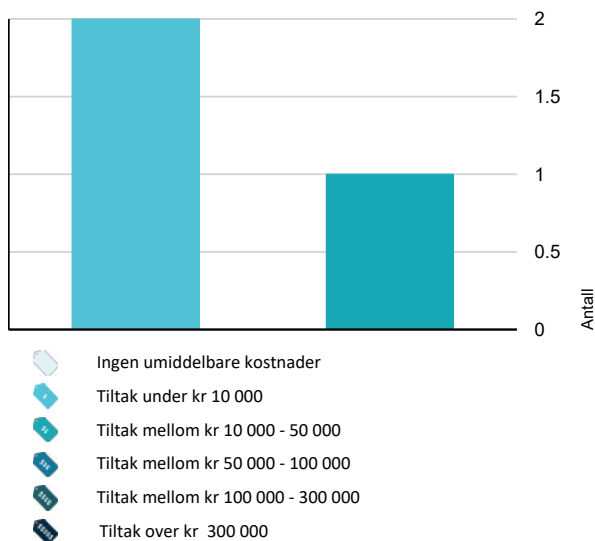
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 22.01.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon (snr 7)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 3. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON (SNR 7)



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Eiendommen ble seksjonert dette året. Byggeår for hele bygget er 1915 opprinnelig.

**Anvendelse**  
Leilighet til privat bruk.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Noen er inndekket med aluminium.  
Registrert årstall på vinduer er 1987, 2001, 2008 og 2014.  
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe slitasje på overflater.

Noe sår og merker på karmen og vindusposter.

Punktert glass i vindu på ett soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Lokal utbedring av avvik.



Noe sår og merker på karmen og vindusposter.



Noe slitt vindusposter og karmen.

### TG 2 Dører

Malt ytterdør til leiligheten. B30-dør. Registrert årstall er 1988.  
Skyvedør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til tv-stuen. Registrert årstall er 1988.

Dørene er funksjonelle med bærer preg av alderen.

**Årstall:** 1988      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Skyvedør er noe tung å åpne/lukke.

Bie slitt ytterdør til leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Noe slitt overflater på ytterdør.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Spotter i noen himlinger. Innfelt høyttalere i noen rom.  
Innvendige vegger med malte flater, tapet, malt strie/tapet og fliser.  
Gulv har parkett/laminat, belegget og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

#### Vurdering av avvik:

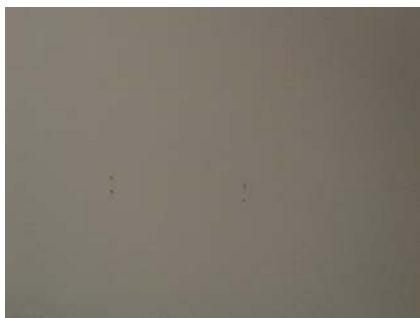
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

Det er noe oppsprekk på vegger.  
Det er skade på gulvet ved kjøkkeninnredninger.  
Det er skade på vegg på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Noe hull på vegger etter tidligere oppheng.



Ei-bokser uten lokk.

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

#### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert opptill 35 mm overgulvet i stue.

#### 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue. Stein foran peis.

Pusset og malt pipe og brannmur.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.



Peis i stue.

#### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

Dørene er funksjonelle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe stedvis slitt overflater, noe spr på terskler.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Bie skitasje og spr på karmen og terskel.

#### TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Normalt med garderobeplass i leiligheten. Garderobeskap.  
Det er bygget hems/overkøye på to soverom.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusj med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.

Baderoms møbler med slette fronter.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er opplyst av eier at badet er oppgradert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger. Innfelt høytaler i himling.

Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Det er noe slitt overflater på innvendige tak på badet. Kan tyde på noe dårlig ventilering fra badet.

Eier skal male himlingene opplyses det om.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må rengjøres.

Lokal utbedring av avvik.

Utbedring av ventilering fra badet.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk, men tett dusjvegg ved toalett gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Nedsenkt dusjsone.

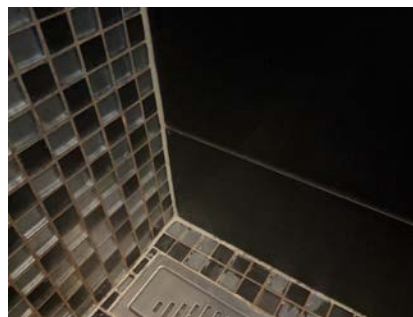
#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Svertesopp er registrert

Det er tett på dusjvegg mot sluk i dusjsone noe som gjør at evt. lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må rengjøres.



Noe svertesopp i fuger.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk av plast og metall.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent t dokumentasjon på lagt membran på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Slukrenne ved vegg.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusj med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.

Baderomsmøbler med slette fronter.

Blandebatteri til servant med sensor.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er noe dårlig trekk i viften.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot yttervegg og kjøkkeninnredninger. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på vaskerom er ukjent.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Malt strie på vegger, belegg på gulv.



Vaskerom.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med malt strie.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitt overflater på innvendige tak på badet. Kan tyde på noe dårlig ventilering fra badet.

Det er ikke fremlagt beuk av våtromssystem/våtromsmaling på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik og bedre ventilering fra rommet.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist på vaskerom.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke laget oppbrett på belegget mot vegg på vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør lages en annen løsning mot veggene på vaskerom for å unngå vann i overgang vegg og gulv.



Plastsluk på vaskerom.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Det er ikke laget løsning for ventilering fra vaskerom utover lufting via vindu.

Det er lagt flat terskel for tilluft til rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke laget løsning for ventilering fra vaskerom.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom står mot yttervegger og tømmervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Underlimt utslagsvask av stål. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd 2 stekeovn, micro og kaffemaskin. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitt fuger mellom benkeplater og vegg.

Noe slittasje på vegg ved vask.

Noe fuktmerker på vegg i skap under vask. Eier opplyser at det var litt lekk fra blandebatteri tidligere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

# Tilstandsrapport



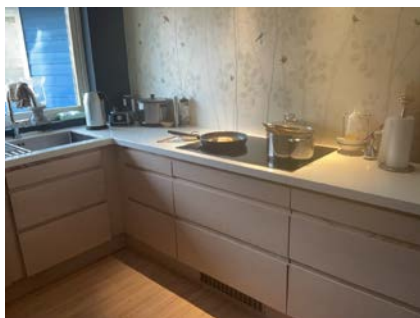
Slitt på vegg ved vask.



Noe slitt fuger mellom benkepkater og vegg.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

## 3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har servant og toslott.  
Fliser på vegger og gulv.

#### Vurdering av avvik:

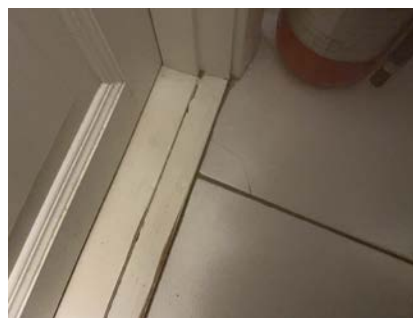
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er sprekk i flis på gulv.  
Stedvis noe dårlige fuger.  
Steevis noe hull på fliser etter tidligere oppheng på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i flis på gulv.



Stedvis noe hull på vegger etter tidligere oppheng.



# Tilstandsrapport



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør skap i garderobeskap på soverom. Avrenning til gulv.

Stoppekran til leiligheten i rør i rør sentral.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Avrenning fra rør i rør sentral til gulv på badet.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluger i fellesarealer i kjeller.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsgug fra våtrom.

Ventilator på kjøkken.

Ellers naturlig ventilert via ventil i vindu, spalteventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

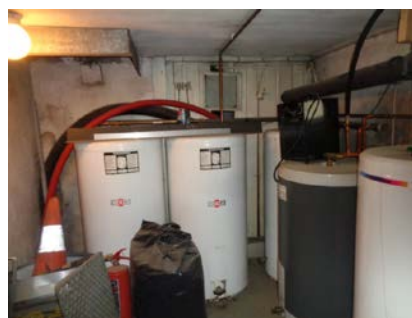
Varmtvannsbereider i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereidere i kjeller.

### TG 1 Vannbåren varme

Det er gulvarme i hele leiligheten minus på toalettrom og vaskerom i flg eier.

### 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 entre/gang. Hovedsikringer på 63 amp.

11 kurser:

1 X 20 amp.

7 X 16 amp

3 X 10 amp.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

# Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det er ikke gitt opplysninger fra eier.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.**

## Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 garderobeskap i entré.

## 🚫 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er pulverapparat og røykvarsler i leiligheten.

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

# Tilstandsrapport

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Eiet seksjon (snr 7)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	109			109	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>109</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, Stue med kjøkkendel, Entré/gang, 3 soverom, Toalettrom, Vaskerom, TV-stue		
Loft			

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Nedtrekkstige i entré/gang. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer. Det er åpent på loft mellom snr 7 og snr 8.

Mrk.

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er ikke skikkelige plantegninger av etasjene. Det er mye vinkler og skjevheter i planløsning/vegger. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning for korrekt arealer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er gjort mye endringer i bygget over tid.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Ketil Kobbeltvedt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	557		7	498.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita). Felles tomt.	Eiet

### Adresse

Bjørnsons gate 40

### Hjemmelshaver

**Boligselskap**  
Sameie Bjørnsons gate 40

**Eierandel**  
99 / 537

**Organisasjonsnr**  
928680487

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sameiet Bjørnsons gate 40 er beliggende Årstad i Bergen. Kort avstand til butikker, skoler, barnehager, buss og idrettsanlegg. Fine turmuligheter på byfjellene. Kort avstand til Bergen sentrum med alle daglige service tilbud. Utsikt over nærområdet.

#### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Planområde:

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 2 - Uten bestemmelser

Ikrafttredelsesdato: 7/8/1938, 1:00 a.m.

Lovreferanse: 2 - BL 1924

Planid: 70000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato:

Planregister:Mer informasjon

Saksnr: 199938318

Areal: 426871.7870825

### Om tomten

Parkering for flere biler på eiendommen, ikke fast parkering på felles arealer. Tomten rundt bygget er opparbeidet med asfaltert utearealer og treterrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andel felleskostnader for seksjonen.

Det er felles arealer i kjeller i bygget.

Bygning

Bygningsnummer: 9471111

Husløpenummer

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 0

Antall\_etasjer: 4

Bruksareal: 713

Antall\_boenheter: 7

### Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000  
Saksnummer: 201418880  
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*  
Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Angitthensyn kulturmiljø: Danmarks plass-Kronstad

KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum

KPA 2018 Faresone: Luftkvalitet - rød sone

KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone

KPA2018: Støysoner gul: Vei støy - gul sone  
OBJECTID:271  
OBJTYPE: pStøySone  
KPSTOY: 220  
HENSYNSONENAVN: H220\_3  
BESKRIVELSE: Vei støy - gul sone  
KOMM: 4601  
PLANID: 65270000  
SHAPE.STArea(): 38877,606905  
SHAPE.STLength(): 3367,260685

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus, næringsbygg og flermannsboliger i området. Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Tilbygget garasje. Sameiet består av 8 seksjoner hvorav en seksjon er næringslokaler. Leiligheten er beliggende i 3. etasje.

### Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besikket. Sameiet vedlikeholder fellesarealene. Det ble på befaringdagen ikke opplyst om forhold som kan øke fellesgjeld eller husleie. Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1915 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	1985

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	7755773			

**Kommentar**



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Seksjonering	31.12.1990	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	23.02.1972	En del av en etasje.	Gjennomgått		Nei
Byggesøknad for tilbygg	12.03.1984		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.04.1915	Antatt opprinnelige byggetegninger.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QO9132>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Laguneparken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1506250015	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ketil Kobbeltvedt	
<b>Gateadresse</b>	
Bjørnsøns gate 40 snr 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5052
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7755773

Document reference: 1506250015

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Ved stort nedbør ved storm, observerte vi en liten vann inntrengning ved sløys på hustak. Dette er under utbedring.

Initialer selger: KK

1

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Kobbeltvedt	0d195d3f11525ed7779eb95 21f8b18145985ce1a	27.01.2025 13:43:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250015

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





BERGEN  
KOMMUNE

EIENDOMSSKATTEKONTORET  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 530 30 840  
[www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt](http://www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt)

Kobbeltvedt Ketil  
Bjørnsøns Gate 40  
5052 Bergen

## ÅRLIG MELDING OM EIENDOMSSKATT FOR 2024 - SKATTESEDDEL

Du får dette brevet som eierrepresentant for:

Eiendommens adresse:	BJØRNSØNS GATE 40	Gnr 162 Bnr 557 Fnr 0 Snr 7
Eierrepresentant:	Kobbeltvedt Ketil	
Fritak:	Nei	
Type Eiendom:	Formuesgrunnlag Bolig	
Antall boenheter:	1	
Boligverdi (kr):	4 237 000	
Skattenivå 70% (kr):	2 965 900	
Bunnfradrag (kr):	-750 000	
Skattegrunnlag (kr):	2 215 900	
Skattesats (‰):	2,6 ‰	
Eiendomsskatt (kr):	5 761 pr år	

Eiendomsskatten blir delt i fire like beløp, og kommer på faktura sammen med de kommunale avgiftene.

Utgangspunktet for beregning av eiendomsskatt er 70 % av Skatteetatens boligverdi. Boligverdien er beregnet på bakgrunn av opplysninger meldt inn i Skattemeldingen 2022. Der finner du boligverdi, opplysninger om P-rom (areal), byggeår og boligtype.

Dersom du mener boligverdien er feil, eller at opplysningene som ligger til grunn for beregningen er feil, må du henvende deg til Skatteetaten. Se mer informasjon på side 2. Dette gjøres ved å sende Skatteetaten en endringsmelding:

[www.skatteetaten.no/eiendomsskatt](http://www.skatteetaten.no/eiendomsskatt)

Feil på antall bunnfradrag og andre henvendelser sendes til Eiendomsskattekontoret via kontaktskjema på våre nettsider:

[www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt](http://www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt)

### Aktuelle regler og vedtak:

Eiendomsskatteloven  
Eiendomsskattevedtekter-Bergen kommune  
Bergen Bystyre budsjettvedtak for 2024

Med hilsen  
Eiendomsskattekontoret

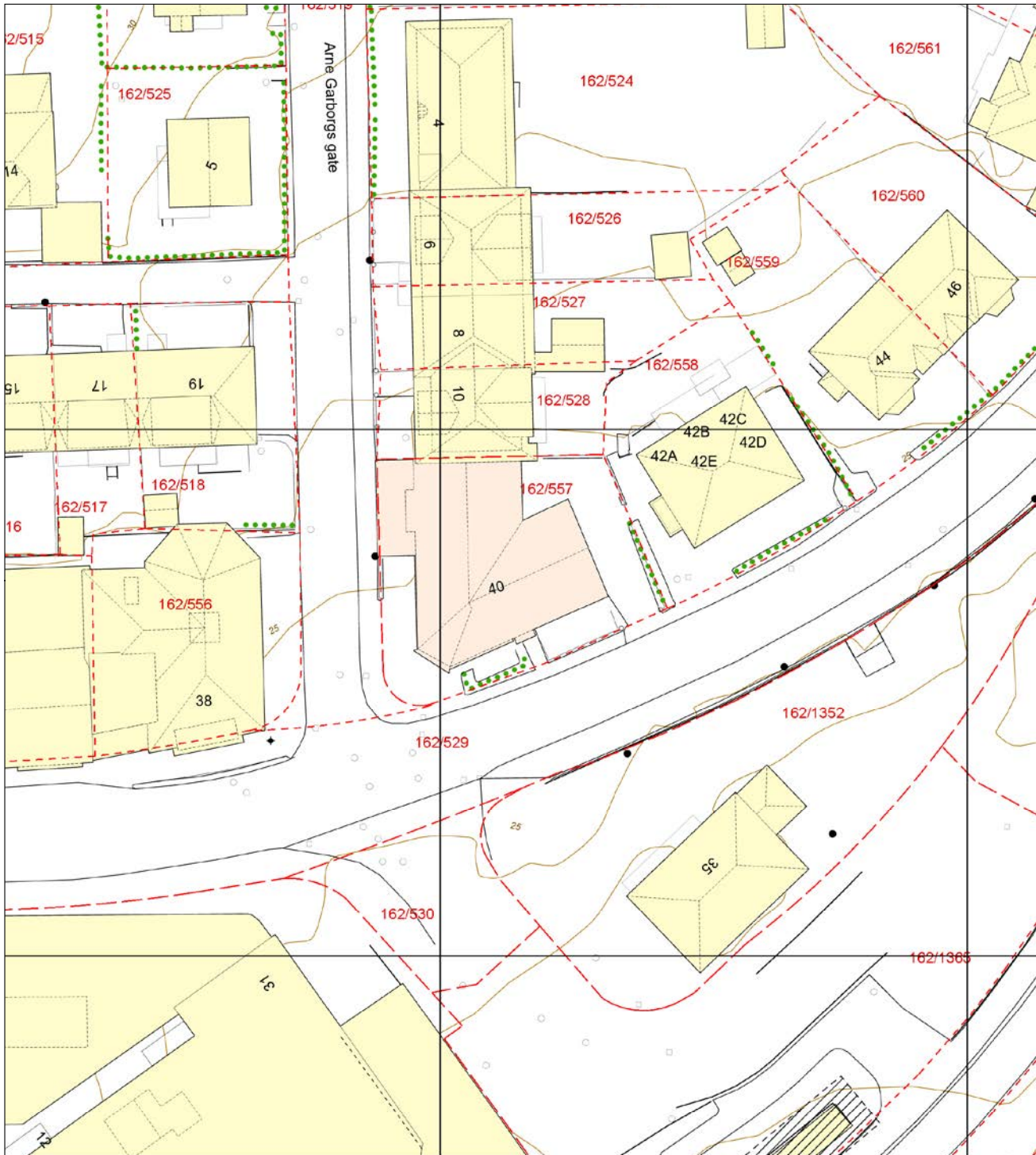


BERGEN  
KOMMUNE

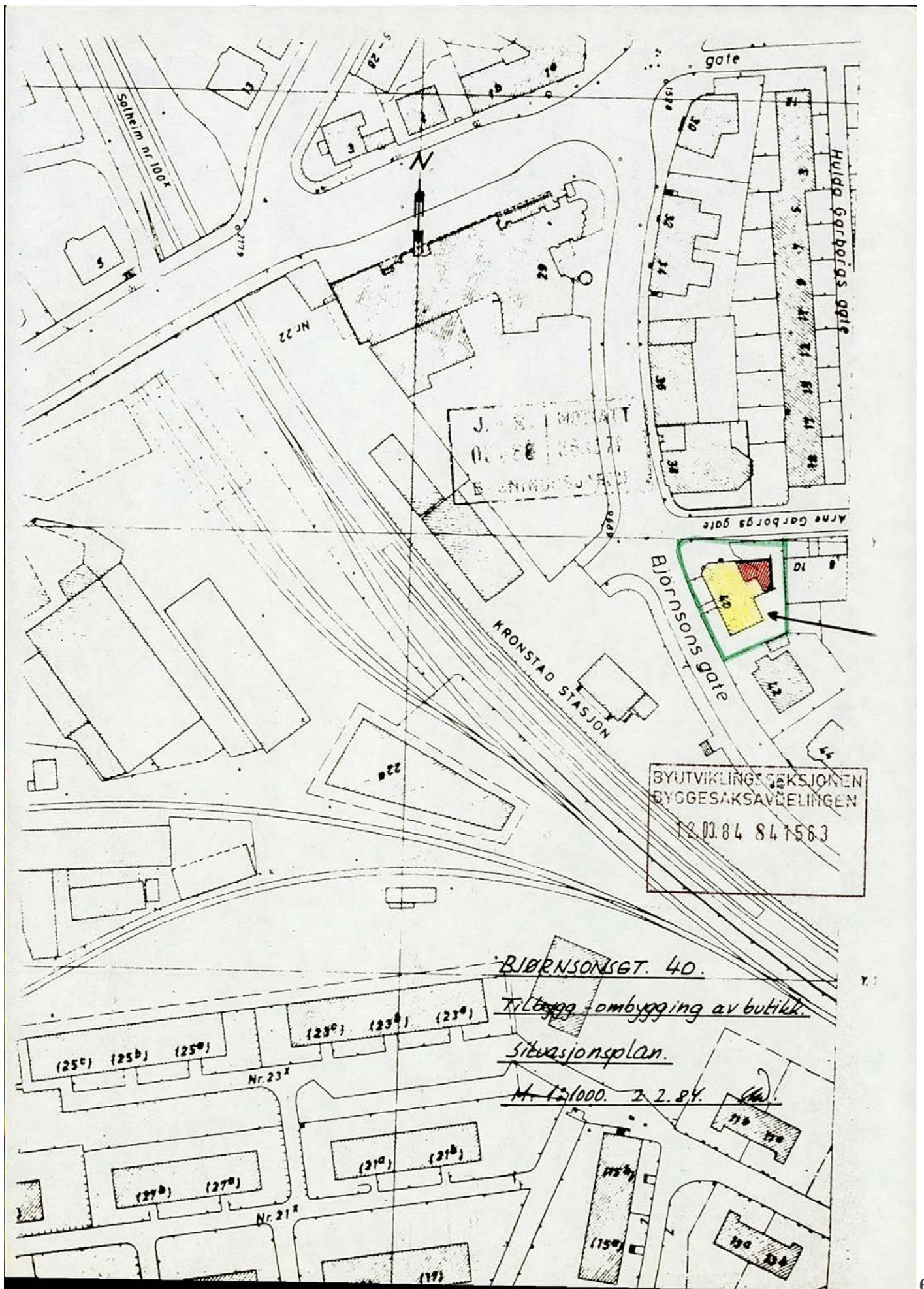
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 19.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/557/0/2  
Adresse: Bjørnsons gate 40, 5052 BERGEN

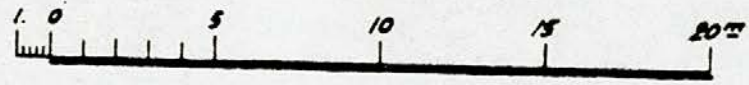


- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker      | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ ⊗ ⊗ Allé           | • Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                      | ••••• Hekk           | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                      | ⊗ InnmåltTre                       | ○ Ledning kum        |              |



Oppg. S.J. 0  
 Dagb. 1045  
 23/1

1:200



- A - B = 12,38 m
- B - C = 11,71 m
- C - D = 6,60 m
- D - E = 20,00 m
- E - F = 21,47 m
- F - A = 15,85 m

Pkt.	Y	X
A	7027.81	3572.29
B	7016.82	3566.58
C	7006.02	3562.04
D	7001.18	3564.96
E	6999.49	3584.89
F	7020.92	3586.56

498,3 m<sup>2</sup>

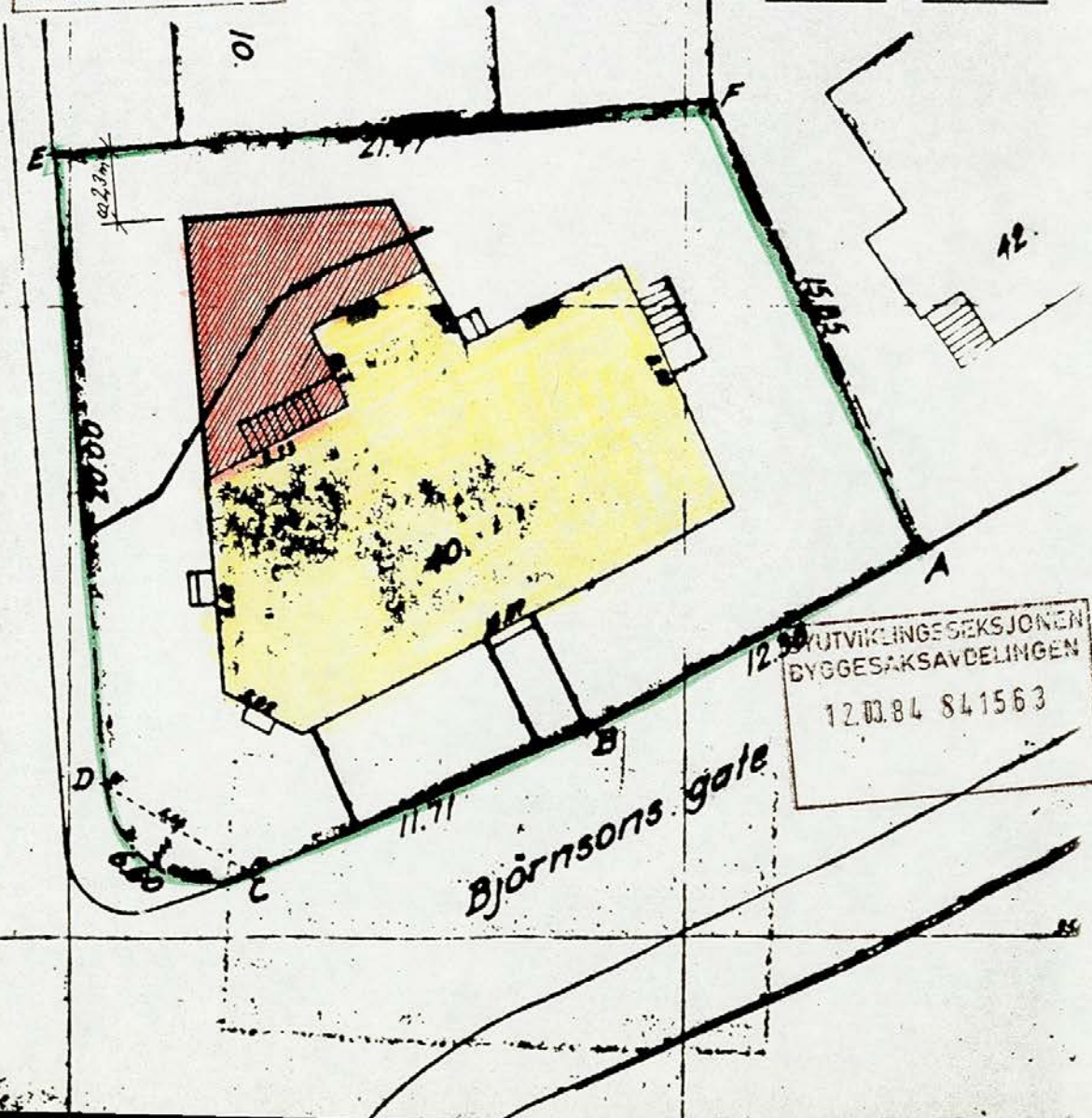
J. N. P. I. NORDSTAD  
 03066 281200  
 BYGNINGSSEKSJONEN

BJØRNSONSGT. 40.  
Tilbygg-ombygging  
av butikk.  
Situasjonsplan.  
M. 1:200 2.2.84.

BRANNSEKSJONEN  
 2819187 45038  
 03057 7811082

Arne Garborgs gate

Bjørnsongs gate



UTVIKLINGSEKSEKJONEN  
 BYGGESAKSAVDDELINGEN  
 12.03.84 841563

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013228	19.03.2025	1506250010

---

## Om dokumentet

### Ident

1990/37719/106

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT  
3 1 DES. 1990  
BYSKRIVEREN I  
BERGEN

37719

### Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

#### Dokumentet returneres til:

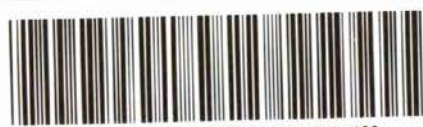
Navn	Adresse	Postboks 4423 Nygårdstangen 5018 Bergen <del>Olav Kyrreøgt 11</del> 5014 Bergen	Telefon	318170
Advokat Geir Hoff Johannessen				

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	162	557		Bergen

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Henry Kobbeltvedt	25.04.43 [REDACTED]

3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	---

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at
	<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p>



Doknr. 37719 Tinglyst: 31.12.1990 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7
--------------------	--

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	111	A	21				41			
2	B	59	B	22				42			
3	B	72	C	23				43			
4	B	56	D	24				44			
5	B	25	E	25				45			
6	B	33	F	26				46			
7	B	99	G	27				47			
8	B	82	H	28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		537		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Bjørnsonsgt.40, 5037 Solheimsvik

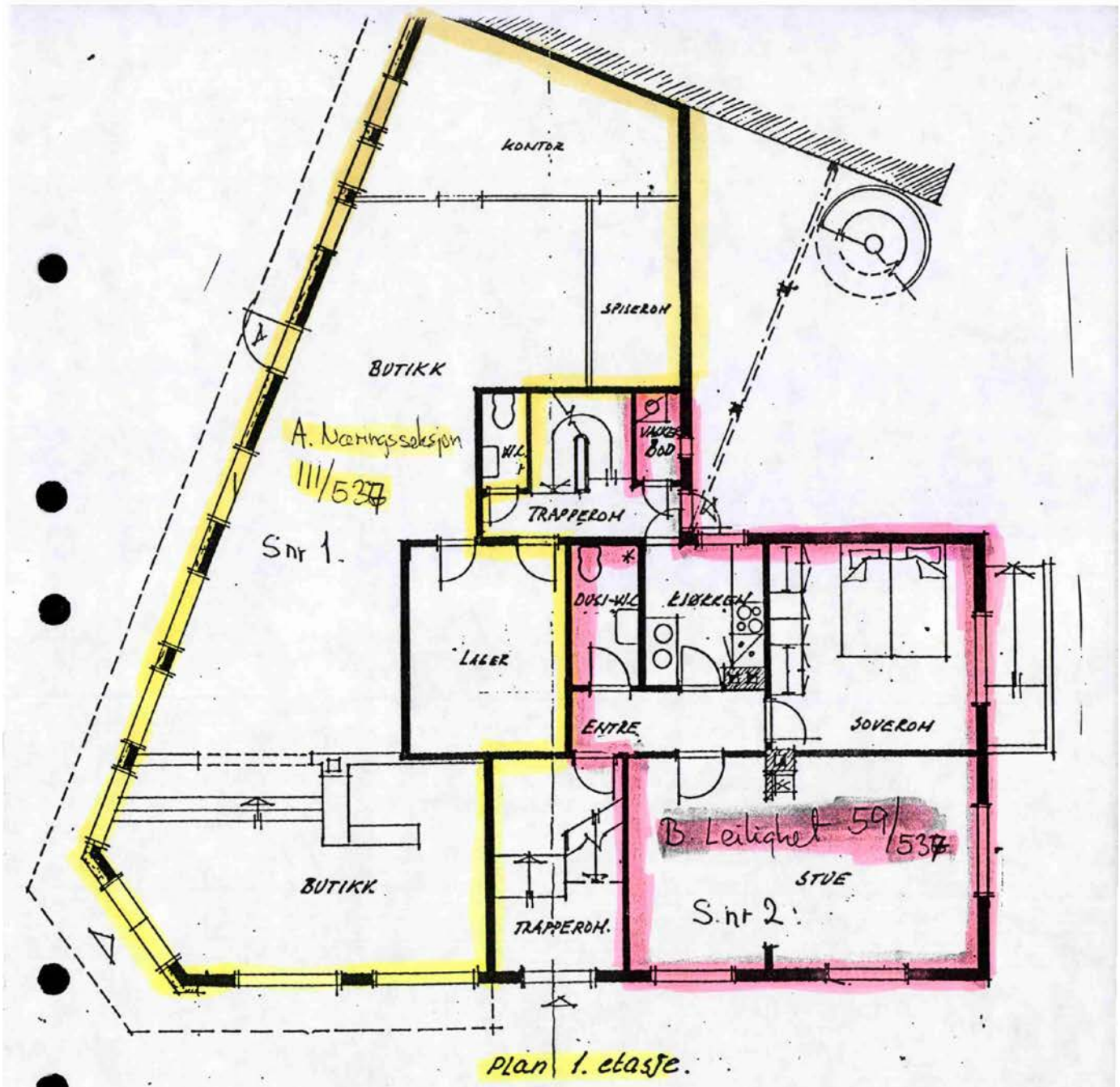
## 7. Supplerende tekst

Vedlegg: 1. Situasjonsplan  
 2. Plantegninger  
 3. Erklæring fra Bergen Kommune  
 4. Oversikt til situasjonsplan

Dato 29/12/2019	Hjemmelshaver(ne)s underskrift  Henry Kolbech
Sted Bergen	

Tinglyingsstempel

TINGLYST



Kont. 9.01.89  
Rev. 19.01.88  
Rev. 14.02.87  
Rev. 22.06.87

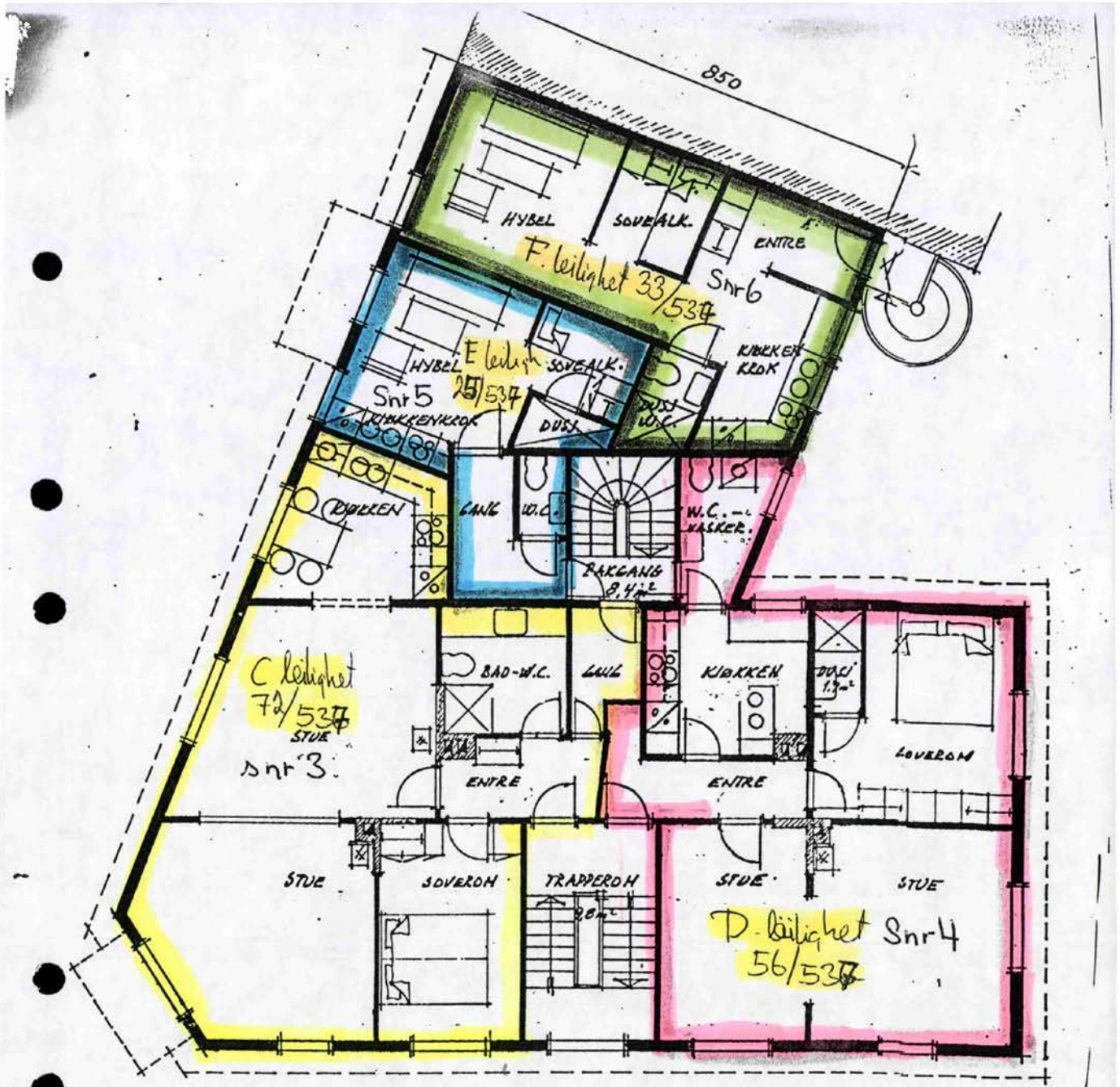
# B. JØRNSONSGT. 40.

Påbygg - ominnredning av leiligheter.  
Planer og snitt.

TEGN.NR.

22





Plan 2. etasje.

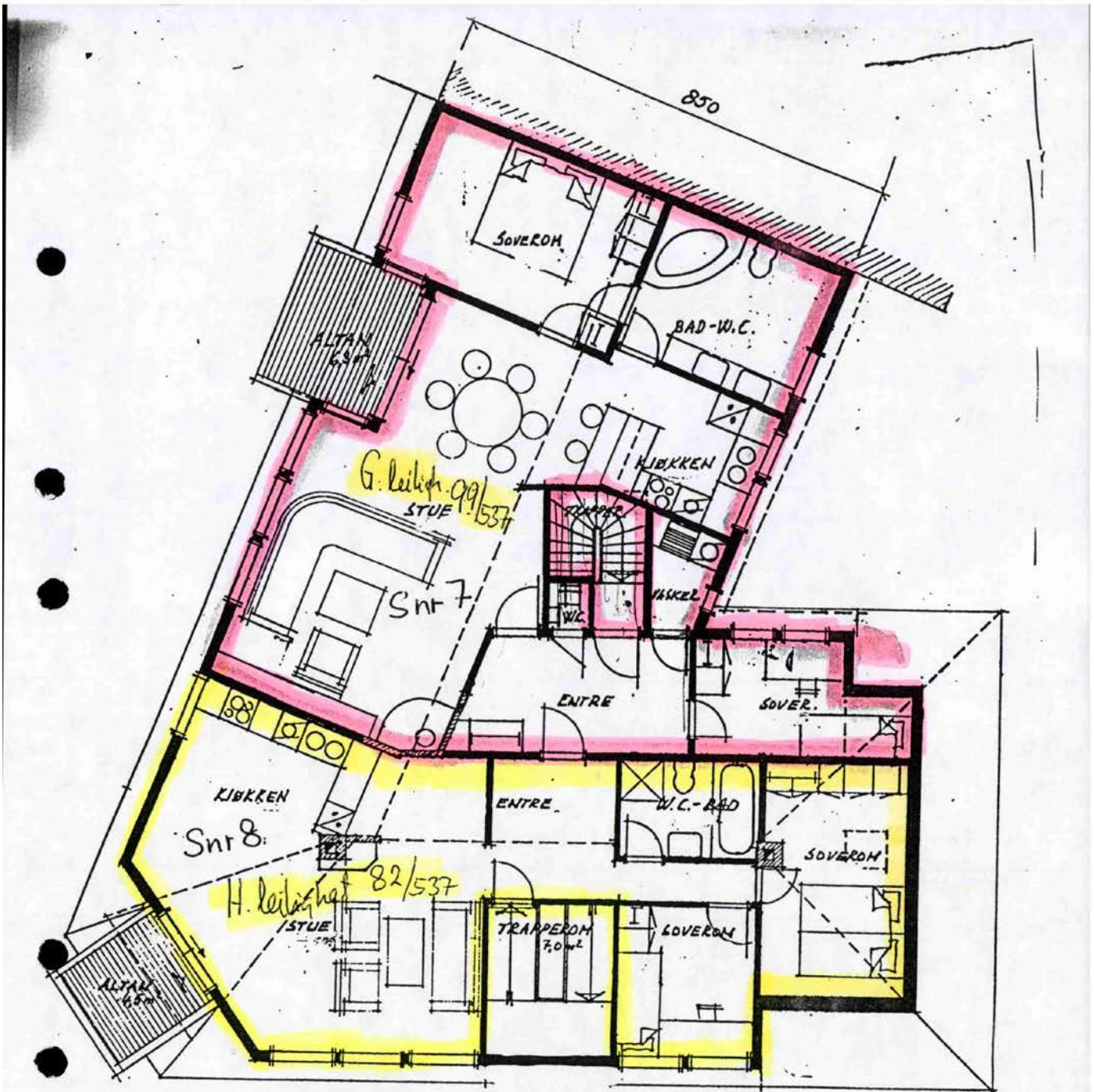
Korr. 9.01.89.  
Korr. 11.01.88  
REV. 14.07.87  
REV. 22.06.87.

# B. JØRNSONSGT. 40.

Påbygg - ominnredning av leiligheter.  
Planer og snitt.

TEGN. NR.

59



Plan 3. etasje (loft.)

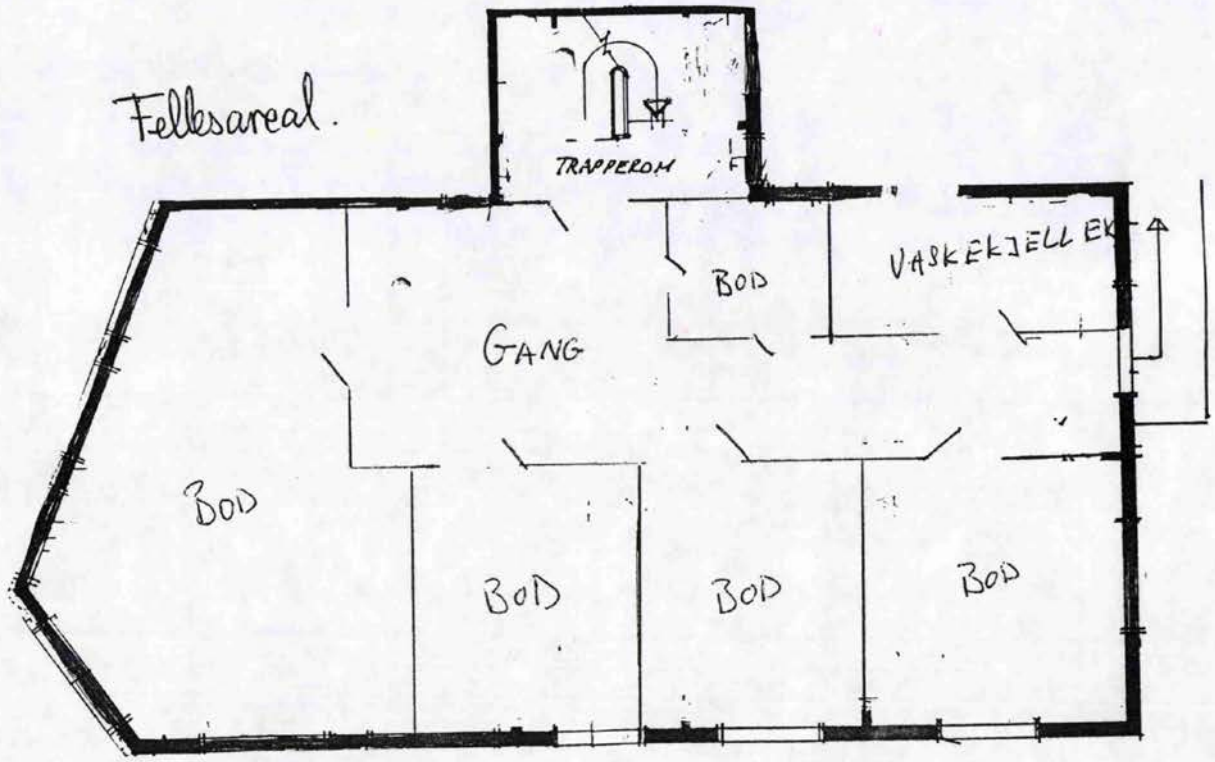
Korr. 9.01.89.  
Korr. 19.01.88  
Rev. 14.02.87  
Rev. 22.06.87.

# B. JØRNSONSGT. 40.

Påbygg - ominnredning av leiligheter.  
Planer og snitt.

TEGN.NR.





**13. JØRNSONSGT. 40.**

Mål 1:100  
Kjeller.

# Nabolagsprofil

Bjørnsons gate 40 - Nabolaget Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	2 min 0.1 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	3 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 2.7 km
Bergen Flesland	17 min

## Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	15 min 1.1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	16 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	7 min 0.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	16 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	16 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

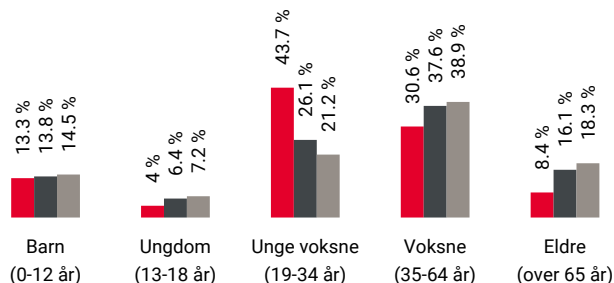
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arne Garborgs gate/Camill...	582	359
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 0.5 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 ... 45 barn	8 min 0.6 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Kronstad X	1 min
Bunnpris Kronstad	4 min



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. Bybane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



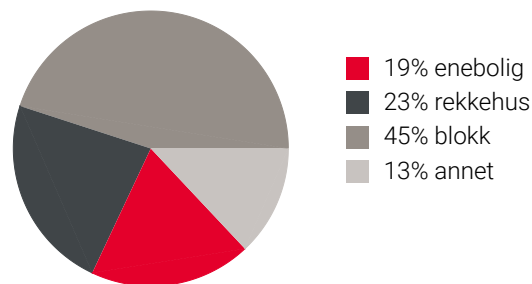
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

## Sport

⚽ Kronstad skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Hunstad skole	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 Sammen Kronstad	1 min	🚶
🚴 MOVA Kronstad	7 min	🚶

## Boligmasse



«Nabolaget er del av det som blir det nye sentrum i Bergen. Med lokaliseringen av Høgskolen i Bergen rett i nærheten, flere nye boliger og flere nye spisesteder, er det midt i blinken»

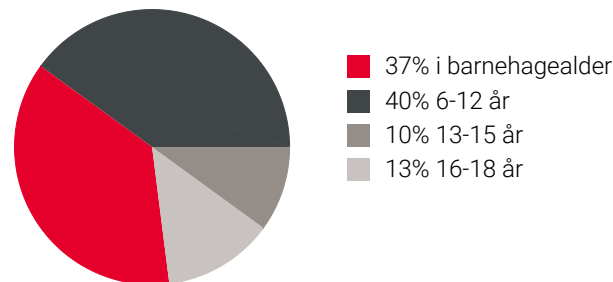
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Bergen Storsenter	5 min	🚗
📦 Apotek 1 Kronstad	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

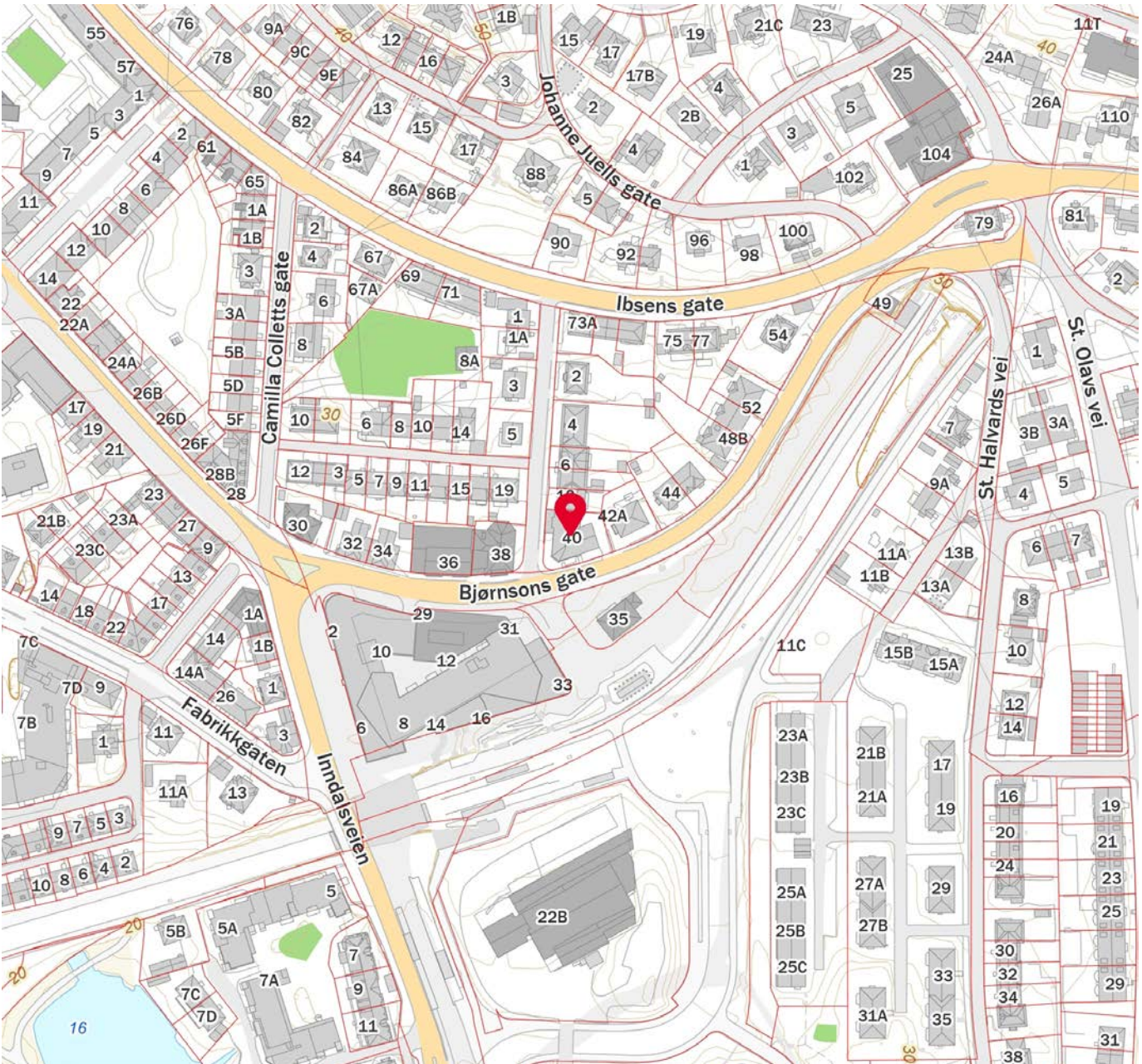
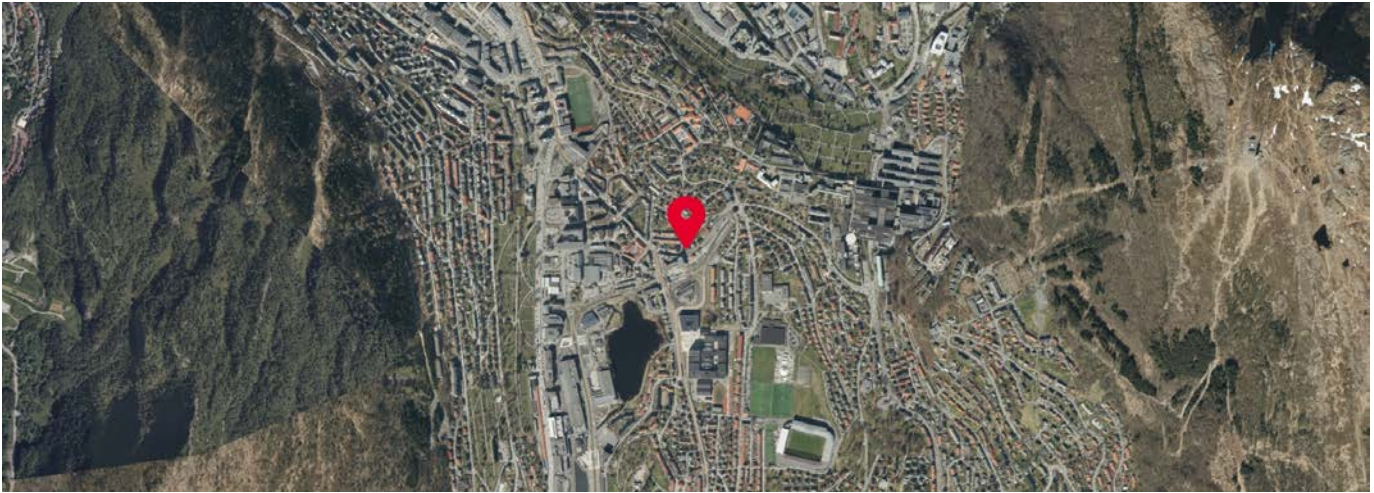
Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate
Bergen
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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

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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørnsons gate 40 snr 7  
5052 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Tøsdal

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 21 497  
**E-post:** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre