

A photograph of a balcony with a wicker sofa and a view of a house on a hill. The balcony has a metal railing and a concrete ceiling. The house in the background is yellow and has a red roof. There are trees and bushes in the foreground and background. The word "aktiv." is written in white in the top right corner.

aktiv.

Brages veg 3, 5221 NESTTUN

**Romslig 3-roms eierleilighet med  
sentral beliggenhet. Garasjeplass  
m/elbillader - Balkong -  
Gangavstand til Nesttun**



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



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

## August Jacobsen

**Mobil** 922 07 980

**E-post** august.jacobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

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

# Romslig 3-roms eierleilighet med sentral beliggenhet. Garasje plass m/el-bil lader

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Brages veg 3! Dette er en romslig 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Nesttun.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og det er tilkomst via heis.

Leiligheten går over ett plan og inneholder: Gang, entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Elbillader

Overbygget balkong på ca. 11,1 m<sup>2</sup>.

Bad fra 2014

Varmepumpe

Heis i bygget

Ekstern bod

Selskapslokale til leie i sameiet

Gangavstand til Nesttun Sentrum med bla. Bybane, Nesttun Senter og spisesteder

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

## Nøkkelinformasjon

|                        |                       |                     |                   |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 4 190 000,-        | <b>Antall rom:</b>  | 3                 |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 105 990,-          | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 42, bnr. 925 |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 4 295 990,-        | <b>Snr.</b>         | 7                 |
| <b>Felleskostn.:</b>   | Kr 3 700,-            | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1506240046        |
| <b>Selger:</b>         | Kjersti Marie Blytt   |                     |                   |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Eierseksjon           |                     |                   |
| <b>Eierform:</b>       | Eierseksjon           |                     |                   |
| <b>Byggeår:</b>        | 2004                  |                     |                   |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 92/97 kvm             |                     |                   |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 4107.4 m <sup>2</sup> |                     |                   |
| <b>Soverom:</b>        | 2                     |                     |                   |

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 70 |
| Budskjema .....         | 89 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Bad, 2 soverom, Kjøkken, Entré, Toalettrom, Stue, Gang

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4107.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt er opparbeidet med plen og busker.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nesttun.

Det er gangavstand til Nesttun Sentrum som byr på et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Er man på jakt etter et større utvalg når man Lagunen Storsenter 5 minutter

med bil, eller et par stopp med bybanen. Til Bergen Sentrum bruker man ca. 15 minutter med bil.

For den spreke og aktive er det man fine turmuligheter i nærområdet med blant annet populære Sm r sfjellet.

Det er også flere idrettsanlegg i nærheten som Slåtthaug skøytebane, Fana Arena og Nesttun Idrettspark.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse.

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

Skoler:

Midtun skole (1-7 kl.) 1.2 km

Skjold skole (1-7 kl.) 2.1 km

Barnehager:

Idavollen barnehage (0-5 år) 0.8 km

Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 1.4 km

### **Bygningssakkyndig**

Kjell Erik Bjorheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggem te**

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 betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/trekonstruksjoner med stående malt trekledning og fasadeplater. Saltak-konstruksjon utvendig tekket med betongtakstein. Yttertaket er ikke besikket på befaringsdagen. Takrenner og nedløp av metall. Heis i bygget. Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Brages veg 3!

Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Nesttun.

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg hvor det også er montert

elbillader. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og det er tilkomst via heis.

Leiligheten går over ett plan og inneholder: Gang, entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom. Fra stue er det utgang til en romslig balkong på ca. 11,1 m<sup>2</sup>.

I leilighetens entrè er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeløsning. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i byggets underetasje.

Stuen er romslig og kan enkelt innredes med både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en hyggelig balkong. Balkongen er overbygget og kan således benyttes selv på gråværsdager.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og inneholder innredning med profilerte fronter, nedfelt stål vaskebeslag og laminat benkeplater. Her er det frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. På kjøkkenet har man plass til en hyggelig spisegruppe.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og her er det plass til både dobbeltseng, nattbord og kommode. Praktiske garderobeskap medfølger handelen. Fra hovedsoverommet er det også inngang til badet. Soverom nummer to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Her er det praktiske garderobeskap som medfølger. Fra dette soverommet er det direkte tilgang til leilighetens toalettrom.

Badet ble pusset opp i 2014 og inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderomsmøbler med slette fronter, samt speil og lys over servant. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Leiligheten har i tillegg et separat toalettrom. Perfekt som gjestetoalett. Toalettrommet inneholder helstøpt servant og vegghengt toalett. Her er det også speil og lys over servant, samt underskap med slette fronter.

Sameiet har også felles selskapslokale til leie i 1. etasje. Perfekt til gjester eller spesielle anledninger.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

### **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.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Silicon mot terskel. Ikke synlig løsning bak med membranbånd. Stedvis bom på fliser.

Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det er lokalisert noe hulllyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er en fuktmerker i himlingen. Ikke målt fukt under befaringen. Det er avrenning fra susternekasse for å oppdage evt lekkasje. Det er ikke laget løsning med sluk i gulv for dette. Eier opplysert at det er lagt sluk under laminat i rommet.

Det er montert vannsensor i kasse til toalett.

Tiltak: Avrenning fra susternekasse bør ha avrenning til gulv med sluk. Det bør lages løsning for dette i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avrenning fra rør i rør sentral for å oppdage evt lekkasje. Det er ikke laget løsning med sluk i gulv for dette. Eier opplyser at det er lagt sluk under laminat i rommet. Avrenningsrør står løst i veggen. Det mangler sprutdeksel i skap.

Tiltak: Avrenning fra rør i rør sentral bør ha avrenning til gulv med sluk. Det bør lages løsning for dette i rommet. Avrenningsrør fra sentral bør feste bedre.

Det bør monteres sprutdeksel i skap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak: Det kan være stakemuligheter i fellesarealer.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel TV - og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger fast plass i felles garasjeanlegg.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP0001850934

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir



nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## Energi

### Oppvarming

Gulvvarme på badet. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 9 419

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 775

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 061 471

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 033 591

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

95/1855

**Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV, internett, felles bygningsforsikring, vedlikehold, driftskostnader

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 700

**Andel fellesformue**

Kr 25 309

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Brages vei

**Organisasjonsnummer**

986761837

**Om sameiet**

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Brages vei.

Forretningsfører er BOB.

Sameiet har et felleslokale som kan leies av beboerne. Leibeløp er kr 400,- pr døgn for selskap, og kr 200,- pr natt for overnatting.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie seksjon i sameiet som er tilknyttet BOB.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 280 547,-.

Sameiet har per 31.12.2023 disponible midler på kr. 423 041,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet.

Det er planlagt vedlikeholdsarbeid og sameiet er i gang med en prosess vedrørende betongrehabilitering av bærende garasje søyler. Prosjektet vil bli finansiert ved noe oppsparte midler. Sameierne må regne med å betale en engangssum samt en økning i felleskostnadene. Siden dette er en pågående prosess er det ikke avtalt noe konkret.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke spesifisert i sameiets vedtekter. Det anbefales å ta kontakt med styret for informasjon rundt dyrehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 925, seksjonsnummer 7 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/42/925/7:

27.08.2002 - Dokumentnr: 26413 - Erklæring/avtale  
Offentlig sykkel- og gangstirett samt tilh. off. ledn.nett  
gjennom d.e. Drift og vedl.hold av off. ledn.nett har  
Bergen kommune fri adgang til.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:925

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2006 - Dokumentnr: 6665 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:291

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:677

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2017 - Dokumentnr: 773693 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:960

Bestemmelse om vedlikehold og brøyting  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2018 - Dokumentnr: 830809 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:445  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2003 - Dokumentnr: 18292 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 95/1855  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 19

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.09.2003.  
Tiltakets art: Nybygg - Blokk/bygård/terrassehus  
Brukstillatelsen gjelder følgende deler av tiltaket: Leilighet nr 7, 8, 9, 10, 13, 14 og 15.

Dagens planløsning avviker fra godkjente bygnings tegninger.  
Bod/vaskerom på originale tegninger er i dag omgjort til toalettrom.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.09.2003.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat vei til eiendommen.

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

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 15705000

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG,  
PRIVAT BEBYGGELSESPPLAN FOR BOLIGER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.09.2002

Dekningsgrad: 98,7 %

Reguleringsformål: Felles grøntareal, felles avkjørsel, boliger, felles lekeareal, annet fellesareal, annet kombinert formål.

Begrensninger: Frisiktsone (< 0,1 % (1,8 m<sup>2</sup>))

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 15705000

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPAN FOR BOLIGER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.09.2002

Dekningsgrad: 11,0 %

Reguleringsformål: Felles garasjeanlegg

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Historiske senter Nesttun

Dekningsgrad: 0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 10,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 15700000

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

Restriksjonstype: Krav om bebyggelsesplan

Dekningsgrad: 98,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 5120300

Plantype: 30

Plannavn: FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN

Planstatus: 3

Saksnr: 199613936

PlanID: 17560000  
Plantype: 35  
Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 710 MFL., NESTTUN, KLOPPEDALSHAGEN  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200209013

PlanID: 30200000  
Plantype: 30  
Plannavn: 3  
Planstatus: FANA. GNR 42, NESTTUN

PlanID: 15825000  
Plantype: 33  
Plannavn: FANA. GNR 42, NESTTUN  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199616606

PlanID: 17640000  
Plantype: 30  
Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 11, SUNDTTS VEG  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200400923

PlanID: 66540000  
Plantype: 35  
Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 23, SUNDTTSVEI TERRASSE  
Planstatus: 10  
Saksnr: 201910949

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 42/402  
Bygningsnr: 139485769-2  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 17.09.2018  
Saksnr: 201710000

Eiendom: 42/153  
Bygningsnr: 23663023  
Endring: -  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 15.04.2011

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

105 990 (Omkostninger totalt)

116 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 295 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 309 190 (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 105 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 7.990,- og visninger kr 2.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
Fredrik.Tosdal@aktiv.no  
Tlf: 930 21 497

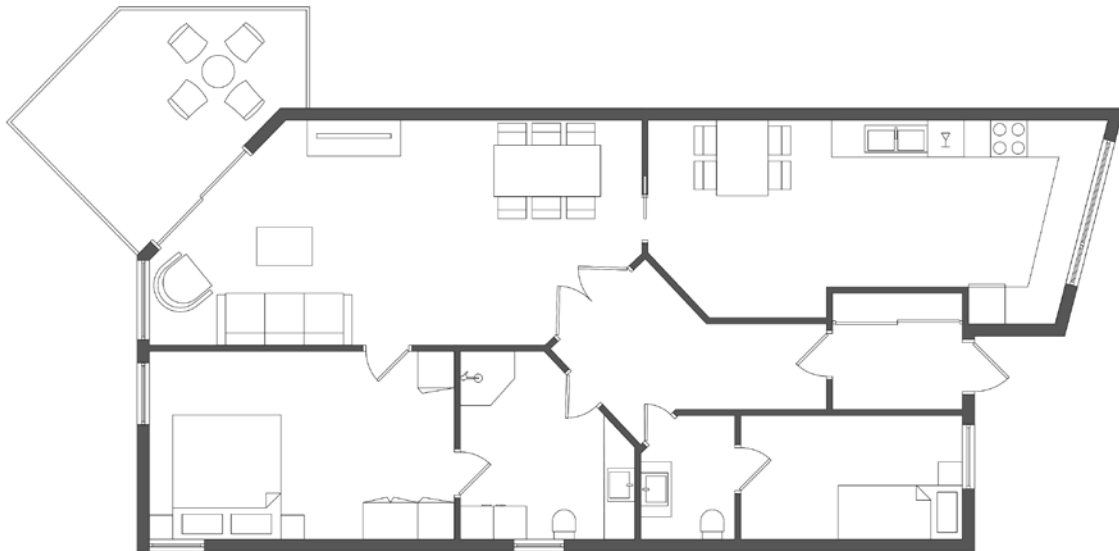
**Ansvarlig megler**

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**

05.11.2024



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**STUE**







Inngang til stue fra gang



Inngang til kjøkken fra stue





# Hovedsoverom



**SOVEROM**



**GANG**





BAD







Tv. felleslokalet som leies ut.  
Fast parkeringsplass. Montert el-bil lader





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- Eiet seksjon.
- Brages veg 3, 5221 NESTTUN
- BERGEN kommune
- gnr. 42, bnr. 925, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 18858-1639

Referansenummer: DZ8927

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 2003 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal enkel standard.

**MRK:** En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2003, enn bygninger oppført etter dagens krav.  
Boligbygg med 5 etasjer.

Eier overtok leiligheten i 2024. Det er ikke blitt gjort noen oppgraderinger etter dette.  
Under forrige eier ble det med ble montert varmepumpe i 2023. Badet er oppgradert i 2014.

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 besikket

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.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen.

**Eiet seksjon. - Byggeår: 2003**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/trekonstruksjoner med stående malt trekledning og fasadeplater.

Saltak-konstruksjon utvendig teknet med betongtakstein. Yttertaket er ikke besikket på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av metall.

Heis i bygget.

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](#)

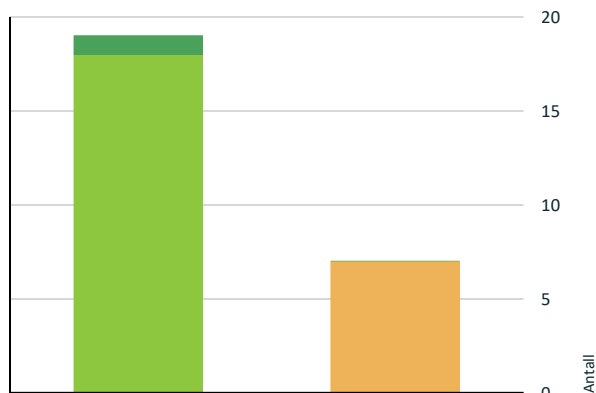
**Eiet seksjon.**

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

Det er gjort endring av bod/vaskerom til toalettrom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering. Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 24.10.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon.

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON.



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
I flg. brukstillatelsen.

**Anvendelse**  
Leilighet til privat bruk.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjeplass med el-billader.  
Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er satt opp avfukter i felles kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Overflater

Innvendige tak har malte flater.  
Innvendige vegger med malt strie, tapet, malte panelplater og fliser.  
Gulv har parkett, laminat og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Det har tidligere vært lekkasje fra nabo overfor leiligheten. Dette har vært en forsikrings sak og er utbedret.

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.  
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

### 1 TO 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. .  
Altandør av tre med glassfelt fra stue til utearealer.  
Dørene er funksjonelle.  
Små sår på altandør.

### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 11,1 m<sup>2</sup>. Dekke av fliser på betong.  
Overbygd.  
Gjerde av glass og metall med høyde på 100 cm.

### 1 TO 2 Andre utvendige forhold

### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongdekke.  
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.  
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.  
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

### 1 TO 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1 TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører med formpressede dørbliader i trekarmer.  
Dørene er funksjonelle.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Badet er oppgradert i 2014, 10 år gammelt, etter en vannlekkasje fra leiligheten overfor.  
Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin, Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme på badet.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med fliser.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Silicon mot terskel. Ikke synlig løsning bak med membranbånd.  
Stedvis bom på fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.  
Strakstiltak ikke nødvendig.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med mansjett og klemring.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.  
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon op lagt membran på badet.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

# Tilstandsrapport



Plastsluk på badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til ventilator. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tiluft til badet.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Oppbygget med stålstender og gips.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

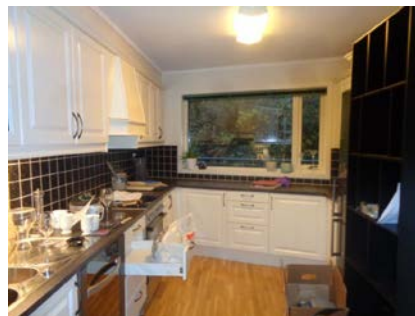
### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vannsensor i skap under vask,

Det er en liten antydning til fukt på parkett ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Litt slit fuger mellom benkeplater og fliser.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Flexit ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul. Gjelder også for badet.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon



# Tilstandsrapport

Toalettrom har helstøpt servant og vegghengt toalett.  
Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant.  
Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.  
Flat terskel for tilluft til toalettrom.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet  
på toalettrom.  
Det er laget hull i kasse til sisterner men ikke sluk i rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en fuktmerke i himlingen. Ikke målt fukt under befaringen.  
Det er avrenning fra sisternekasse for å oppdage evt lekkasje. Det er ikke laget løsning med sluk i gulv for dette. Eier opplyst at det er lagt sluk under laminat i rommet.  
Det er montert vannsensor i kasse til toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrenning fra sisternekasse bør ha avrenning til gulv med sluk. Det bør lages løsning for dette i rommet.



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system. Noe synlig vannledninger på badet.  
Rør i rør sentral på toalettrom. Avrenning til gulv.  
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.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avrenning fra rør i rør sentral for å oppdage evt lekkasje. Det er ikke laget løsning med sluk i gulv for dette. Eier opplyst at det er lagt sluk under laminat i rommet.  
Avrenningsrør står løst i veggen.  
Det mangler sprutdeksel i skap.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrenning fra rør i rør sentral bør ha avrenning til gulv med sluk. Det bør lages løsning for dette i rommet.  
Avrenningsrør fra sentral bør feste bedre.  
Det må monteres sprutdeksel i skap.



Rør i rør sentral på toalettrom.

### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
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.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan være stakemuligheter i fellesarealer.

### TO 1 Ventilasjon

Ventilator på kjøkken med avtrekk også fra badet.  
Avtrekk fra toalettrom med motor i himling.  
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler.

### TO 1 Andre VVS-installasjoner

Sprinkleranlegg i leiligheten. Skap for sentral på toalettrom.

### TO 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

## 1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i skap på kjøkken. 45 liters tank fra 2018.

Årstall: 2018      Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TO 1 Andre installasjoner

Flexit sentralstøvsuger i skap på toalettrom.



Sentralstøvsuger i toalettrom.

## 1 TO 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskap i entrè. Automatsikringer.

9 kurser:  
1 X 20 amp.  
8 X 16 amp.

Det er framlagt tilsyn fra Eviny datert 24.01.2024. Ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging ble registrert.

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)?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

### 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 bygnings sakkyndig 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.



Kursbeskrivelse.

# Tilstandsrapport



Sikringskap i entrè.

## TO 0 **Branntekniske forhold**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sprinkleranlegg og røykvarslere i leiligheten.

Skap for sprinkleranlegg på toalettrom. Service hvert andre år.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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.

### 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) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| 2. etasje      | 92                            |                             |                            | 92  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>97</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |   | Bod                         |                            |
| 2. etasje | Bad , 2 soverom , Kjøkken, Entré , Toalettrom , Stue , Gang |                             |                            |

### Kommentar

Aralet er målt med avstandsmåler.

Mrk.

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

Generelt:

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

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 borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort endring av bod/vaskerom til toalettrom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er montert varmepumpe i 2023.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Takhøyde i leiligheten er mellom 2,21 og 2,42 meter.

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

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

|               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------|------------|------------|
| Eiet seksjon. | 0          | 92         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                      | Rolle         |
|------------|--------------------------------|---------------|
| 24.10.2024 | Kjell Erik Bjorheim<br>Camilla | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 42   | 925  |      | 7    | 4107.4 m <sup>2</sup> | I flg. EDR. Fellestomt. | Eiet       |

#### Adresse

Brages veg 3

#### Hjemmelshaver

Anne Solveig Iversens`bo

#### Boligselskap

Sameie Brages vei

#### Eierandel

95 / 1855

#### Forretningsfører

BOB Eiendomstjenester &  
rådgivning AS

#### Organisasjonsnr

986761837

#### Felles formue

Kr. 25 309 31.12.2023

#### Felles gjeld:

Kr. 2 412 31.12.2023

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sameiet ligger på Nesttun. Butikk, skole, barnehage, bybane og bussforbindelser i området. Kort avstand til Nesttun sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot Løvstakken og nærområdet.

#### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

#### 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

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde

Lov: Eldre PBL

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Utnyttingstype

Utnyttingtall

Beskrivelse:

Feltnavn:

Planid: 15705000

Reguleringsformål etter gammel lov: 110 - Boliger

Formålutdyping gammel lov:

Areal: 830,5.

Planområde:

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGER

Plantype: 33 - Bebyggelsesplan ihht kommunepl.arealdel

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 26/9/2002

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

PlanID: 15705000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato: 4/11/2002

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde

Lov: Eldre PBL

Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)

Utnyttingstype

Utnyttingtall

Beskrivelse:

Feltnavn:

Planid: 15705000

Reguleringsformål etter gammel lov: 770 - Felles garasjeanlegg

Formålutdyping gammel lov:

Areal: 452.14995.

Planområde

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGER

Plantype: 33 - Bebyggelsesplan ihht kommunepl.arealdel

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 9/26/2002, 2:00 a.m.

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

PlanID: 15705000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato: 11/4/2002, 1:00 a.m.

Juridisk linje:

Objekttype: Reguleringsplan juridisk linje

Type juridisk linje: 1254 - Tunnel

---

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten  
Planid: 15705000  
Lengde: 90,29.

Formålsgrense  
Objekttype: Reguleringsplan formålsgrense  
Lengde: 91,01

#### Om tomten

Parkering i felles garasjeanlegg og på asfaltert biloppstillingsplass. Fellestomt er opparbeidet med plen og busker.

#### Tinglyste/andre forhold

Sameiet har felles selskapslokalet for utleie til beboere.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Felleskostander er opplyst å være 3750,- i måneden. Dette dekker felleskostnader og tv/internett, samt felles lys og strøm ved bruk av varmekabel bakken.

Bygning  
Bygningsnummer: 20781106  
Husløpenummer  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Statusår: 2006  
Antall\_etasjer: 5  
Bruksareal: 2108  
Antall\_boenheter: 19

Eiendomsflate:  
Gårdsnummer: 42  
Bruksnummer: 925  
Festenummer: 0  
Seksjonsnummer: 0  
Beregnet areal: 4107,4 kvm  
Eiendommen har: Sikre grenser  
Omtvistet: Nei  
Tinglyst: Ja  
Etablert: 11/12/2000



### Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål  
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg  
Arealstatus: 2 - Framtidig  
Områdekode: Y  
Beskrivelse: Ytre fortettingssone  
Areal: 1 451 628,68  
Planid: 65270000

KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum.  
KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone.

KpArealbrukOmråde:  
Objekttype: KpArealbrukOmråde  
Arealstatus: 2  
Utnyttelsestype: 1  
Utnyttelsestall: 50,000000  
Områdenavn  
PlanID: 15700000  
Arealformålområde: 110  
Arealformål utdyping.  
Areal: 6428,0

Kommunedelplan  
Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST  
Plantype: 21 - Kommunedelplan  
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst  
Ikraftredelsesdato: 15 Jan. 2001  
Lovreferanse: 4 - PBL 1985  
Vedtaksdato: 15 Jan. 2001  
Kunngjøringsdatao:  
Planid: 15700000

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.  
3-roms leilighet beliggende i 2. etasje.  
Sameiet består av 19 seksjoner.

### Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besikket.  
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 2003 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   |
|-----------|------|
| 4 050 000 | 2024 |

## Forsikring

| Selskap       | Avtalenr     | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------|--------------|------|----------------|--------------|
| If forsikring | SP0001850934 |      |                |              |

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            | Dette gjelder dødsbo, det følger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema med. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart    |            |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no       |            |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |            |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tatt i bruk       | 20.03.2006 | I flg. EDR.   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tilsyn elektro    | 25.01.2024 | Ingen feil eller mangler.   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Skaderapport      |            | Gjelder vann i foringer til et vindu. Utbedret.                               | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillatelse   | 02.07.2003 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         |            |   | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ8927>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse   
Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  År  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2





16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 04.11.24

Sted

Bogen Kjersti Marie Bøtt

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



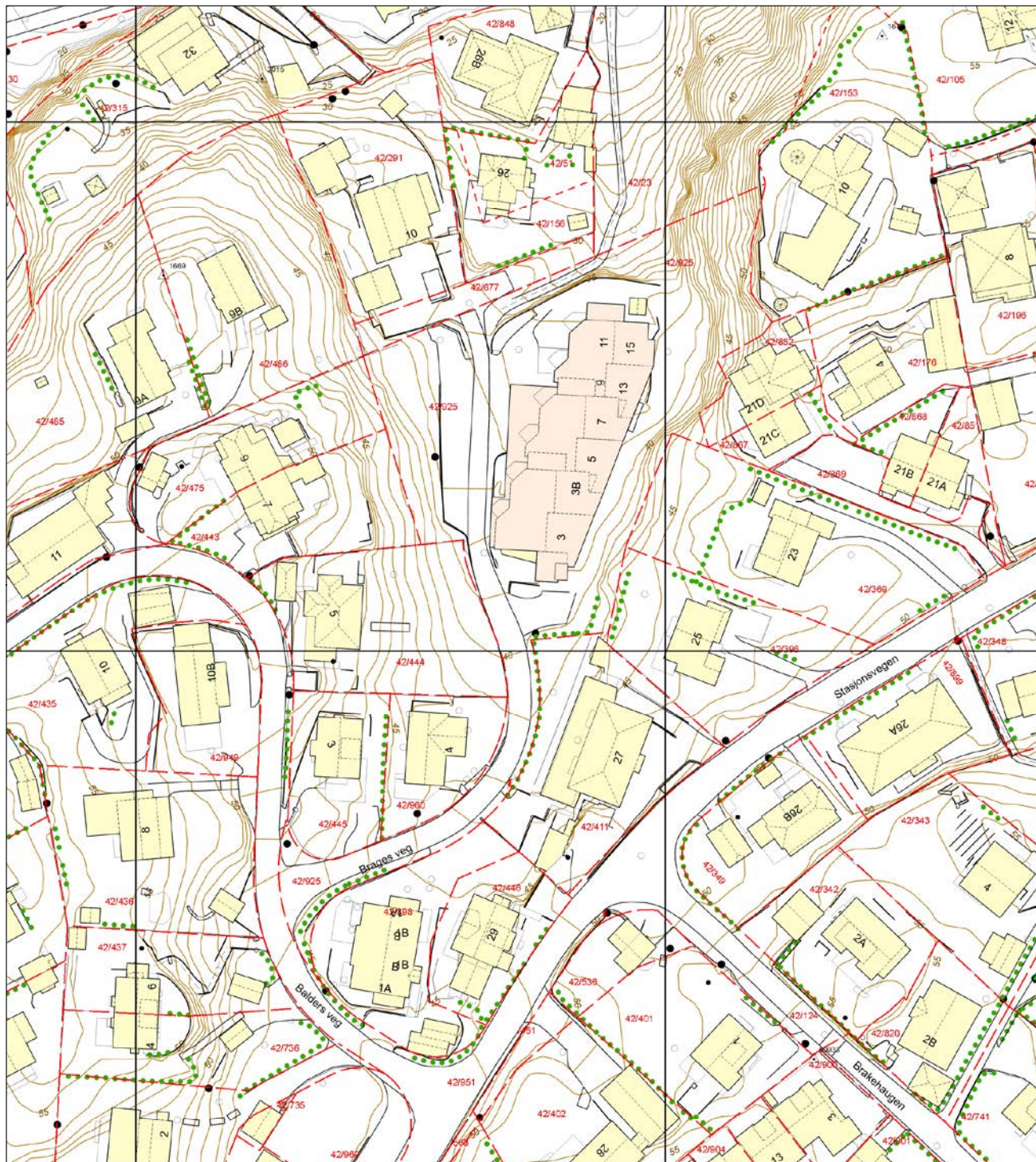


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 13.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/925/0/7  
Adresse: Brages veg 3, 5221 NESTTUN



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |

# Nabolagsprofil

Brages veg 3 - Nabolaget Nesttun - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Nesttun sentrum<br>Linje 1  | 12 min<br>0.9 km  |
| Nesttunhallen<br>Linje 76   | 16 min<br>1.2 km  |
| Bergen Flesland             | 14 min            |
| Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 17 min<br>11.3 km |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Midtun skole (1-7 kl.)<br>386 elever, 32 klasser     | 17 min<br>1.2 km |
| Skjold skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 22 klasser     | 5 min<br>2.1 km  |
| Hop skole (8-10 kl.)<br>426 elever, 34 klasser       | 26 min<br>1.8 km |
| Slåtthaug skole (8-10 kl.)<br>408 elever, 34 klasser | 27 min<br>1.9 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>406 elever, 28 klasser        | 7 min<br>3.4 km  |
| Slåtthaug videregående skole<br>400 elever           | 26 min<br>1.9 km |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever       | 7 min<br>3.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

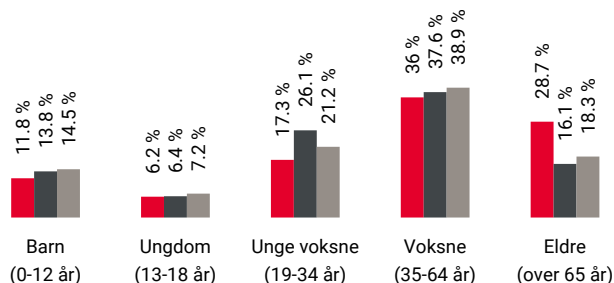
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| Idavollen barnehage (0-5 år)<br>69 barn            | 11 min<br>0.8 km |
| Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år)<br>28 barn | 20 min<br>1.4 km |
| Ramstad barnehage (1-5 år)<br>85 barn              | 24 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|   |                  |
|---|------------------|
| Coop Extra Nesttun<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Skjold<br>Søndagsåpent              | 12 min<br>0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



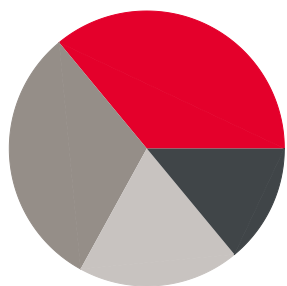
Støynivået

Lite støynivå 81/100

## Sport

|  |  |        |        |
|--|--|--------|--------|
|  | Nesttun idrettsplass<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 11 min | 0.8 km |
|  | Midtun skole<br>Aktivitetshall, ballspill                  | 17 min | 1.2 km |
|  | Yogahuset Fana   | 14 min |        |
|  | EVO Nesttun  | 14 min |        |

## Boligmasse



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

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

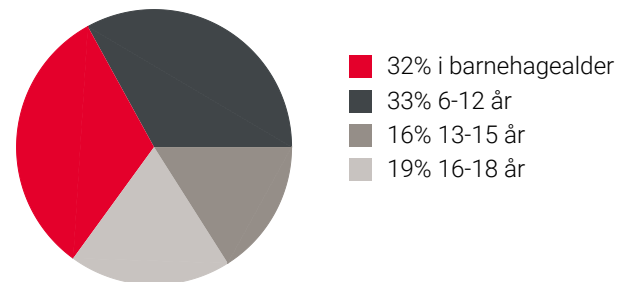
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                  |        |
|--|------------------|--------|
|  | AMFI Nesttun     | 12 min |
|  | Apotek 1 Nesttun | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

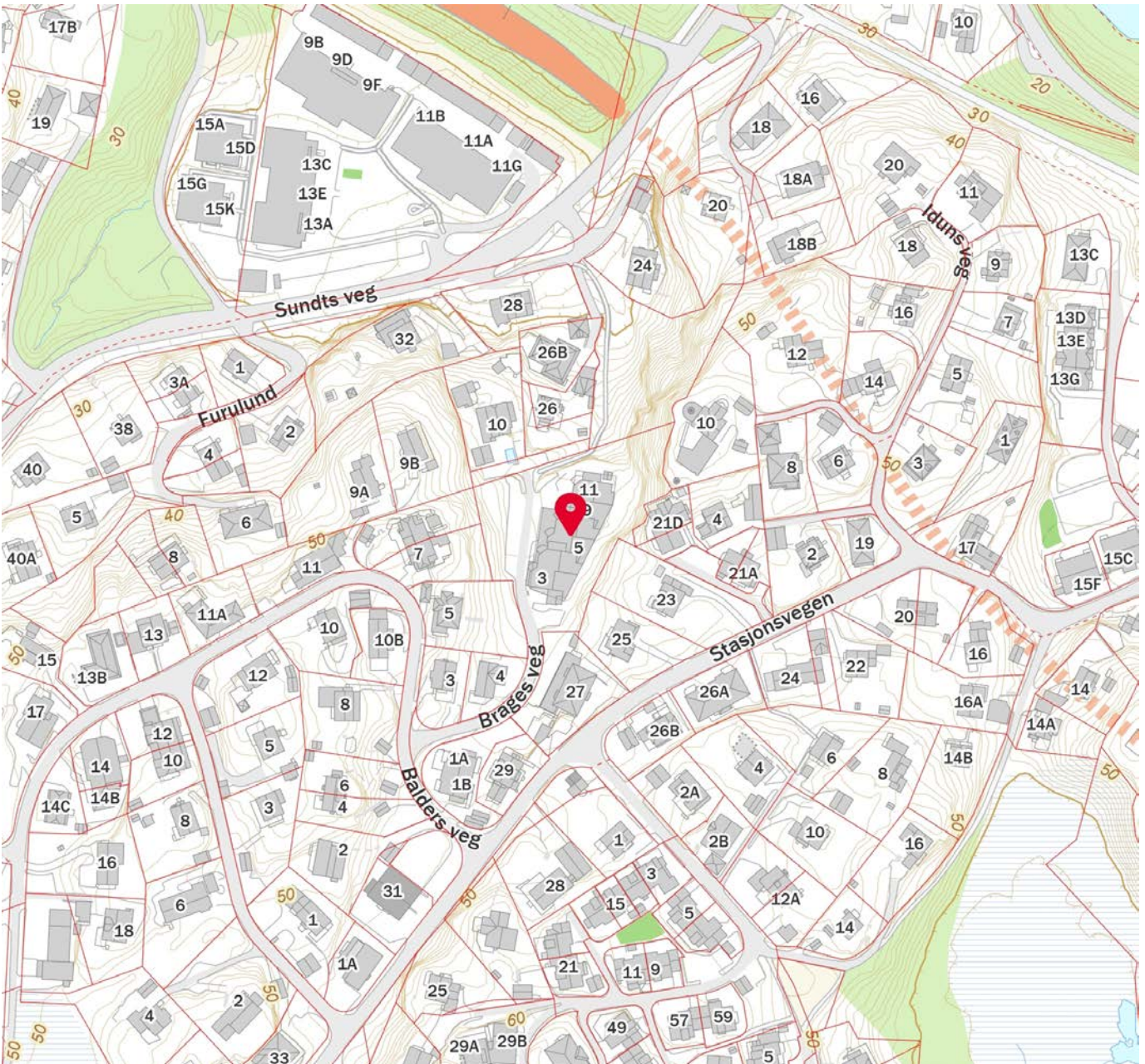
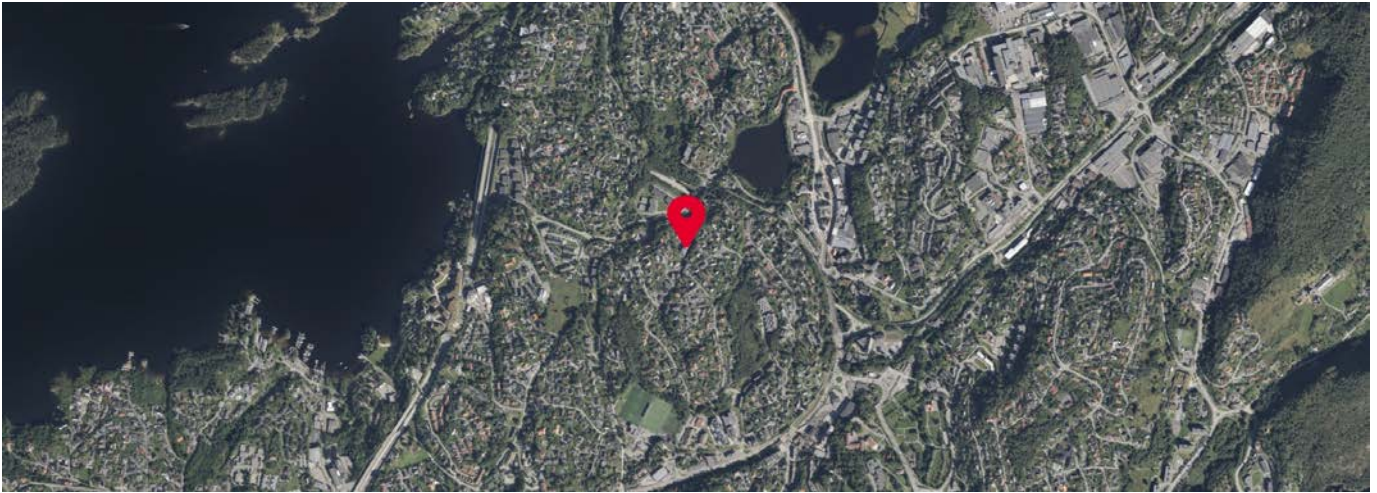



0% 46%

Nesttun  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

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



 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 2024





# Vedtekter for Sameiet Brages vei

**GNR. 42 BNR.925 i Bergen Kommune**

Oppdatert av: Kirsten Roll  
Sist endret på årsmøte 25.04.2023

## **§ 1. Sameiets navn**

Sameiets navn er "Sameiet Brages Vei". Sameiets forretningskontor er i Bergen Kommune.

## **§2. Sameiets ansvar.**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **§3. Formål.**

Sameiets formål er å forstå opparbeiding og drift av lagets eiendom(mer), som er Et fellesareal for sameierne. Sameiet har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier, vann og avløpsledninger. Anleggene kommer frem av eget kartbilag.

## **§4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **4-1 Rett til bruk**

4-1 Rett og plikt til bruk

(1) Bruksenheten består av en hoveddel og tilleggsdeler i form av 1 bod og 1 biloppstillingsplass. Fordelingen av boder og biloppstillingsplasser følger av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen fra 2003. Det som ikke tilhører bruksenhetene er fellesareal.

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier plikter å dekke utgifter til vedlikehold og drift av sin bruksenhet. Tekniske installasjoner i tilknytning til tilleggsdeler eller fellesareal må ikke etableres uten etter forhåndsgodkjenning fra styret

### **4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **4-3 Parkering og parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Hver seksjonseier har rett til 1 stk. biloppstillingsplass i garasjeanlegg, og muligheter for 1 på parkeringsplass ute. Skulle en ha behov for ekstra parkering i en periode må en informere styret.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en

parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

#### **4-4 Bruk av varmepumpe i Sameiet Brages vei**

- (1) Sameiet tillater bruk av ikke veggfast luft-til-luft varmepumpe i den enkelte seksjon.
- (2) Montering av varmepumpe vil berøre fellesareal og reguleres derfor av styret i sameiet
- (3) Spesifikke krav, retningslinjer og betingelser gjøres gjeldende for klargjøring av premisser og ansvarsforhold og disse er nedfelt i et eget søknads- og avtaleformular
- (4) Interesserte må sende søknad på dette formularet, som fås ved hevendelse til styret.
- (5) Søknader innvilges om sameier har godtgjort at krav, retningslinjer og betingelser vil bli fulgt. Godkjent søknad formaliserer i signert form en forpliktende avtale mellom Sameiet og vedkommende seksjonseier. Søknads- og avtaleformular signert av styreleder i sameiet og vedkommende seksjonseier må foreligge før montering av varmepumpe påbegynnes
- (6) Avtalen skal reflektere seksjonseiers ansvar for anskaffelse, montering, drift og vedlikehold av varmepumpen, hva angår gjennomføring så vel som kostnader. Likeledes for midlertidig eller permanent fjerning av varmepumpen.
- (7) Seksjonseier bærer også kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned
- (8) Hvis seksjonseier selger sin seksjon, plikter selger å gjøre kjøper kjent med punktet om varmepumper i sameiets vedtekter. Kjøper overtar den tidligere sameiers eventuelle forpliktelser i forhold til varmepumpeinstallasjonen.

#### **§5. Sameiets vedtak.**

Seksjonseierne er bundet til de vedtak som treffes på årsmøte og av styret innenfor sameiets vedtekter.

#### **§6. Styre.**

Sameiets styret skal bestå av 3-5 styremedlemmer, hvorav en velges til styrets leder. I tillegg velges et varamedlem. Alle velges for 2 år om gangen. Leder og ett styremedlem velges hvert ulike år, to styremedlemmer velges hvert like år. Alle skal velges blant sameiets eiere eller sameiets husstandsmedlemmer. Varamedlem innkalles til styremøtene, men har ikke stemmerett, bortsett fra i de tilfeller hvor ett styremedlem har meldt forfall og ikke er å til stede. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Vaktmester møter i styret ved behov. Styrets leder og ett styremedlem tegner i felleskap sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

#### **§7. Revisjon**

Sameiets regnskap revideres av en regnskapskyndig/revisor, som velges av årsmøte.

## **§8. Årsmøte**

(1) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned etter skriftlig innkalling som sendes alle sameierne hvis adresse er kjent. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Dette gjøres senest 4 uker før sameieforsamling avholdes. Saker som sameiet ønsker behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende senest 14 dager før årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 3 av sameierne skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, men med 8 dagers varsel.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

## **§9. Saker for ordinært årsmøte**

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Revidert regnskap.
2. Bruk av overskudd eller dekning av tap.
3. Budsjettforslag og fastsettelse av sameiets innskudd.
4. Valg av styre, jfr. §6.
5. Valg av regnskapskyndig/revisor og fastsettelse av godtgjørelse for denne.
6. Andre aktuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§10. Stemmerett.

På årsmøtet har hver sameier en stemme. Sameierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere en annen sameier eller husstandsmedlem. En sameier/hustandsmedlem kan bare møte med en fullmakt. Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

## **§ 11 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av

eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

## **§ 12 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **§ 13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **§ 14 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av Felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **§15. Kontingent mv.**

#### (1) Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin Andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen Dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### (2) Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at Det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## §16. VEDLIKEHOLD

### 16.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å ta hånd og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten:

- Inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater
- Sluk og vann og fuktsperre i våtrom
- Skillevegger, listverk, skap, benker og vindusruter
- Innvendige dører og karmen, samt inngangsdør
- Innvendige vann- og avløpsledninger frem til vannlås i sluk, og som ikke er bygget inn i etasje skiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- Elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks.
- Bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand
- Utvendig sluk, gulvbelegg, utgangsdør, og balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke
- Ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
- **Utvendig konstruksjon vindu, terrassedør og kledning:**
  1. Sameier skal ta hånd om utvendig vask og beisning/maling av egen enhets yttervegger der man kan nå fra terrasse og svalgang innenfor de frister styret setter. Resterende areal er felles ansvar. Sameier plikter å svare på skriftlige forespørsler fra sameiet innen de frister styret setter. Ved manglende tilbakemelding vil sameier stilles til ansvar for eventuelle følgeskader, også økonomisk.
  2. Dersom sameier ikke overholder p.t. 1 kan styret få maling utført av fagfolk på beboers regning, dersom denne ikke følger opp de gitte frister.

Dører innvendig og utvendig, terrasse dører og vindu som må skiftes/repareres må sameier selv bekoste. Vindu som den enkelte sameier ikke selv kan nå for vedlikehold er fellesskapets ansvar.

## **16.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

### **§ 17. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **§18. Sameiers erstatningsansvar**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### **§ 19. Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 31 kommer til anvendelse i den Utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

**Bergen, 25.04.23**

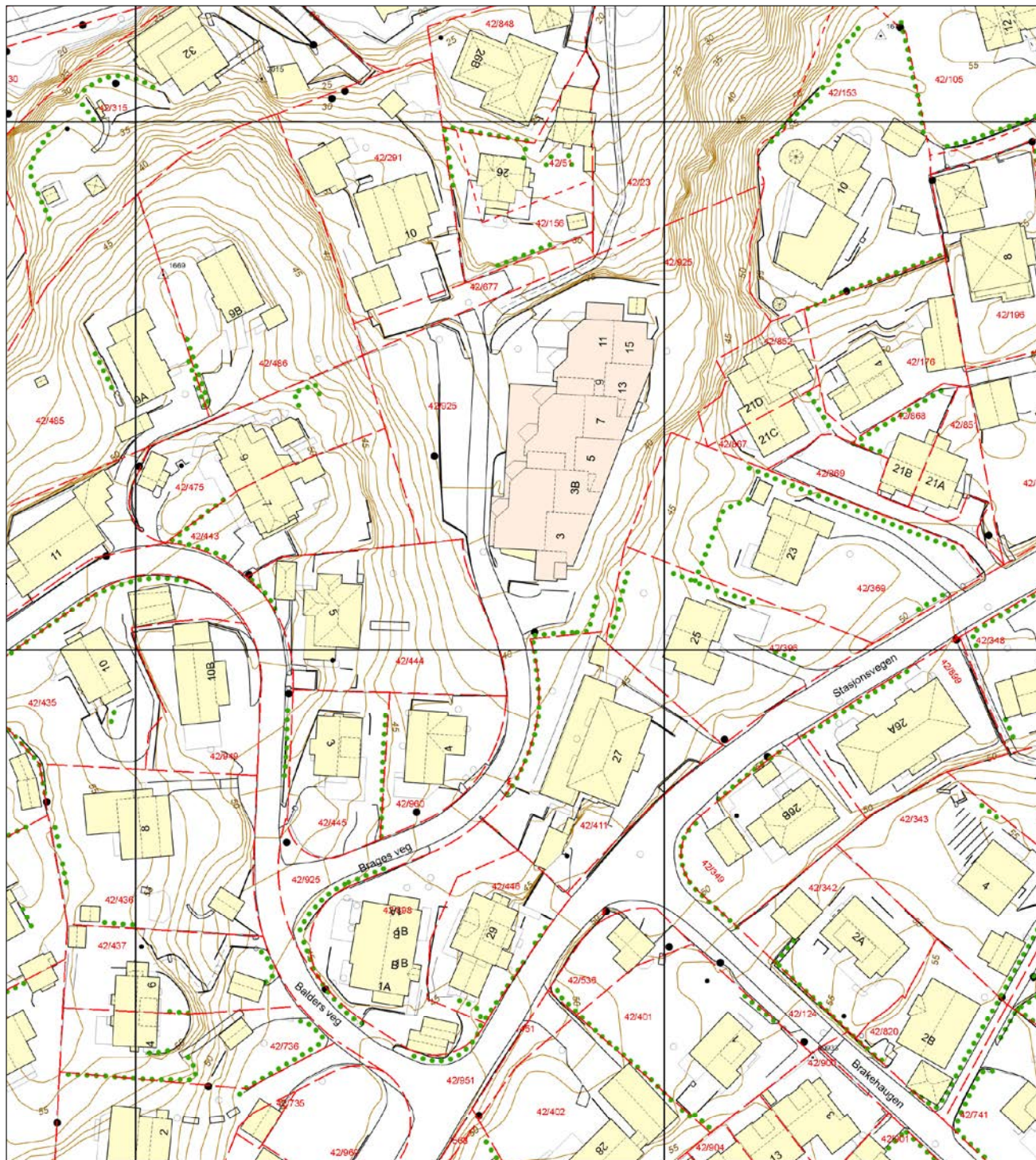


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 13.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/925/0/7  
Adresse: Brages veg 3, 5221 NESTTUN



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





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

# 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**  
Retten 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 gis.
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:** Brages veg 3  
5221 NESTTUN

**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