

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Nika Nasibi

**Mobil** 954 45 791  
**E-post** nika.nasibi@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 490,-  
**Selger:** Ole Henrik Vassbotten  
Martine Nesøy Akselberg

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 92/92 kvm  
**Tomtstr.:** 505.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 286, bnr. 352  
Gnr. 286, bnr. 166  
**Oppdragsnr.:** 1501240249

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Høgatun 17A! Dette er en flott tomannsbolig med sentral beliggenhet i Arna. Boligen har nyere kvaliteter, med en romslig stue og kjøkken, delvis overbygget terrasse, 2 soverom, bad fra 2018 og separat vaskerom. Det kan nevnes herlige uteplasser med gode solforhold og nydelig utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell.

### Nøkkelinfo:

- Gangavstand til Øyrane Torg og Arna stasjon, hvor en kan ta toget til sentrum på bare 8 min
- Gangavstand til skole, barnehage og fritidstilbud
- 500 m til nærmeste busstopp
- 900 m til Rema 1000 Garnesveien
- Parkering i garasje
- Meget solrik terrasse på ca 25 m<sup>2</sup>
- Luft-til-luft varmepumpe i stue
- Ved behov for ekstra soverom er det mulig å sette opp lettvegg i deler av stuen



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	65
Forbrukerinformasjon .....	78
Budskjema .....	79

# Dagens plantegning

2. etasje

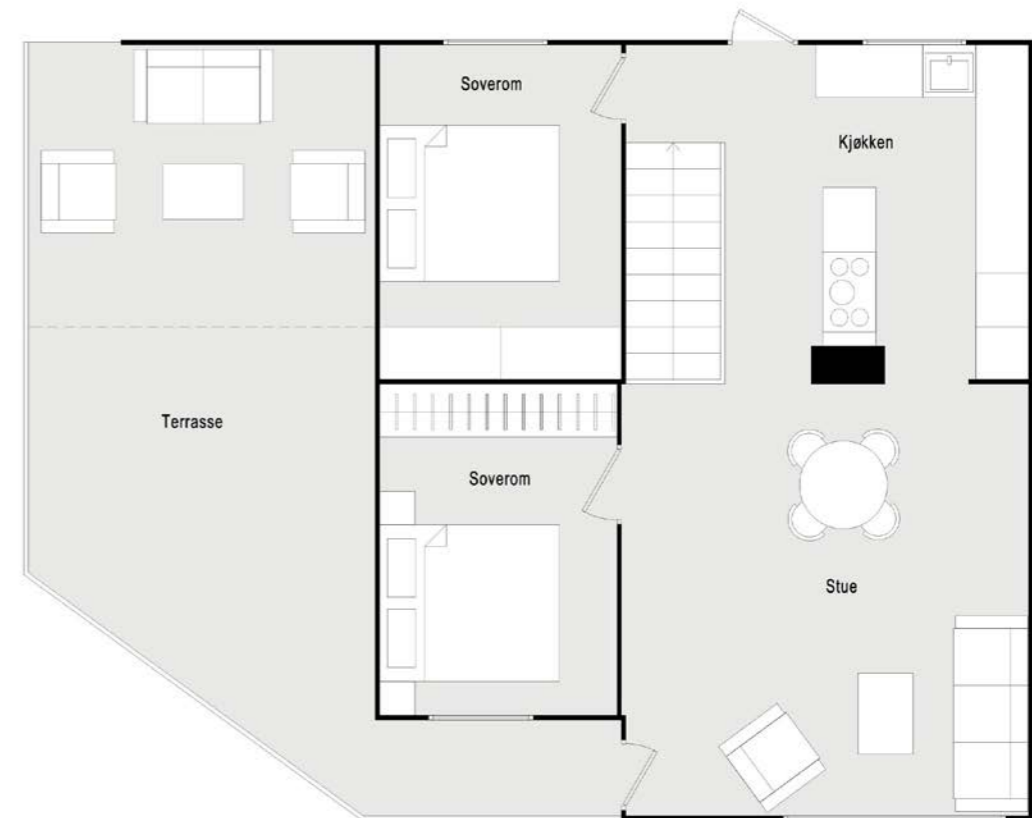


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Mulighet for ekstra soverom

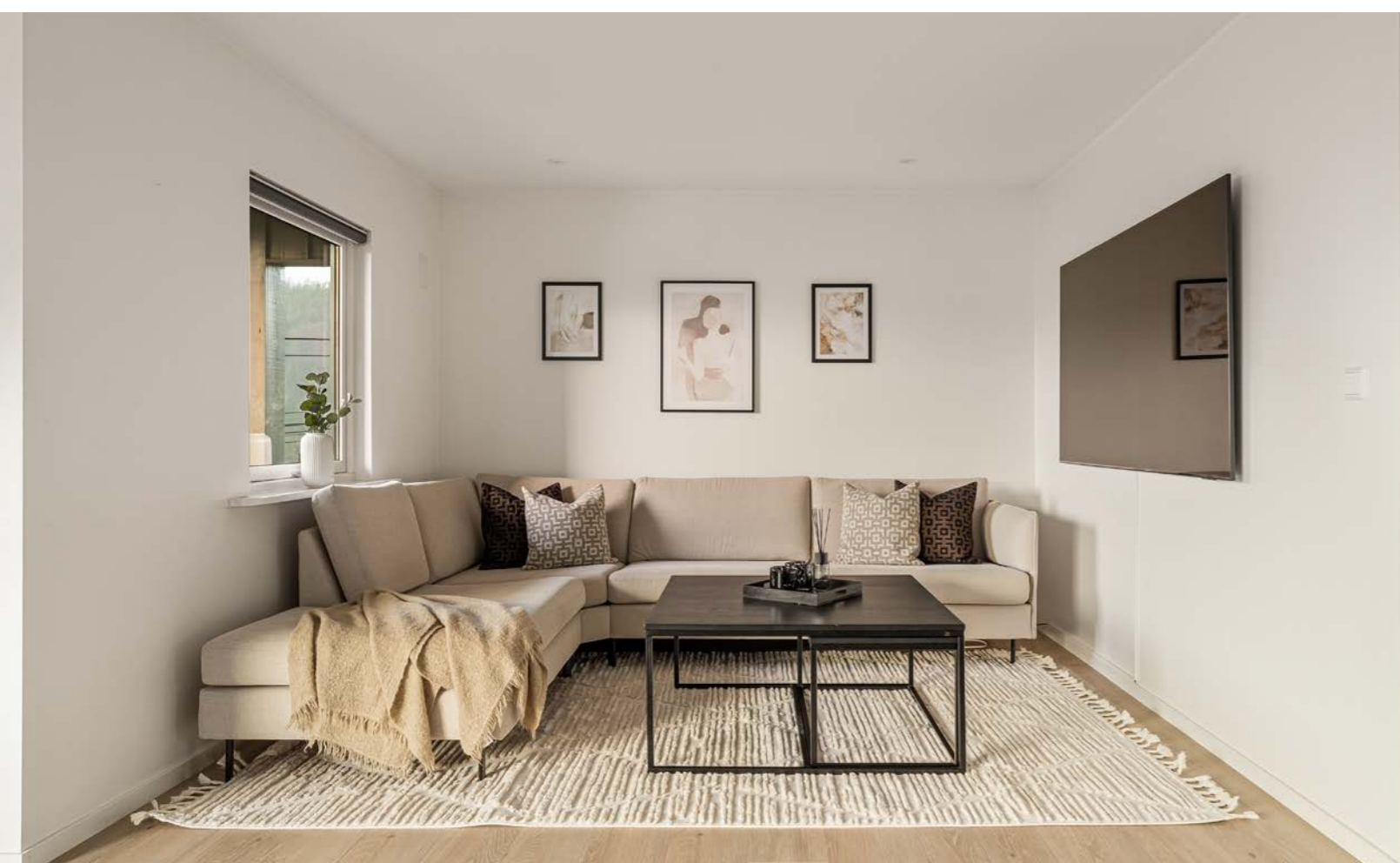
2. etasje



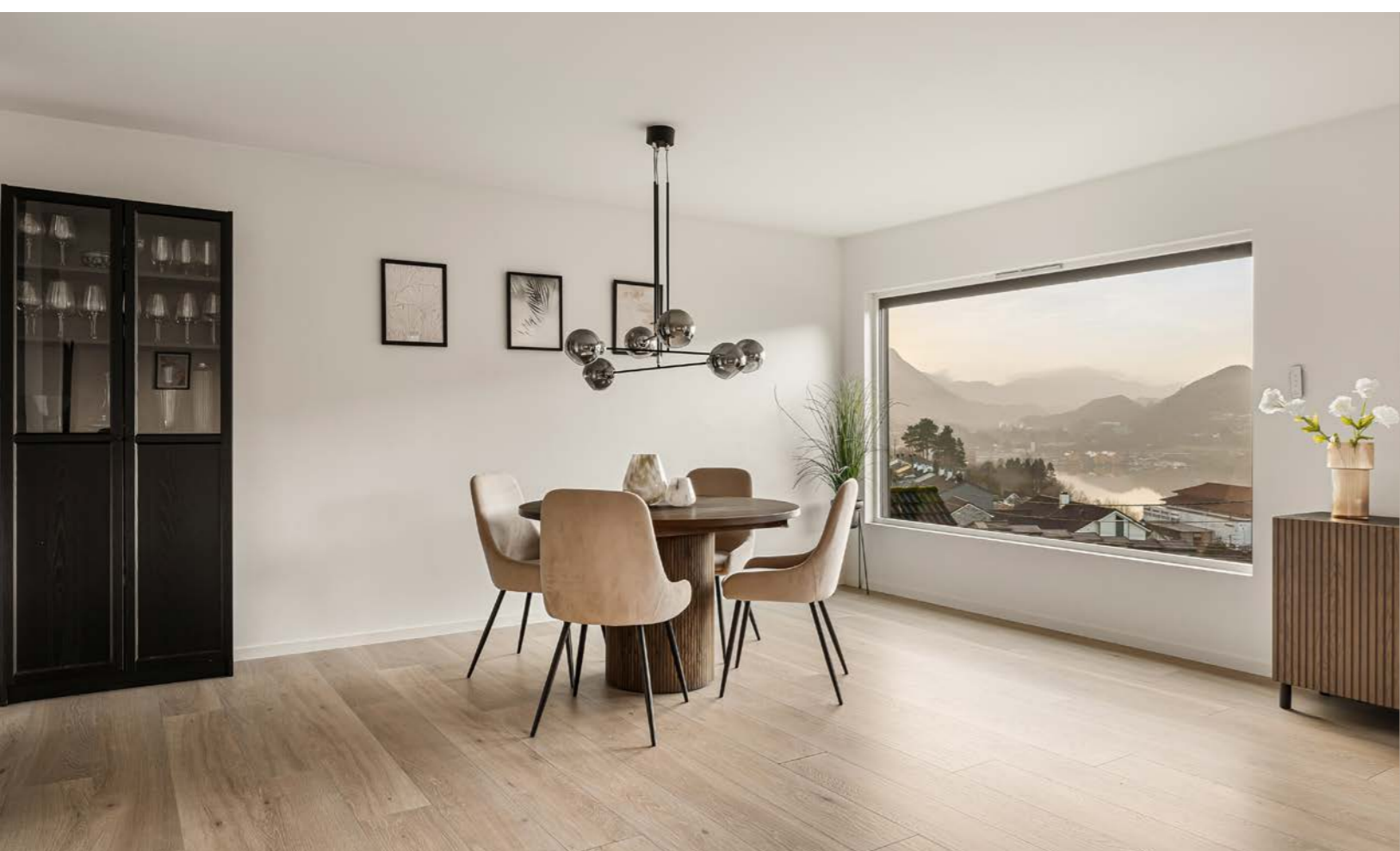
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

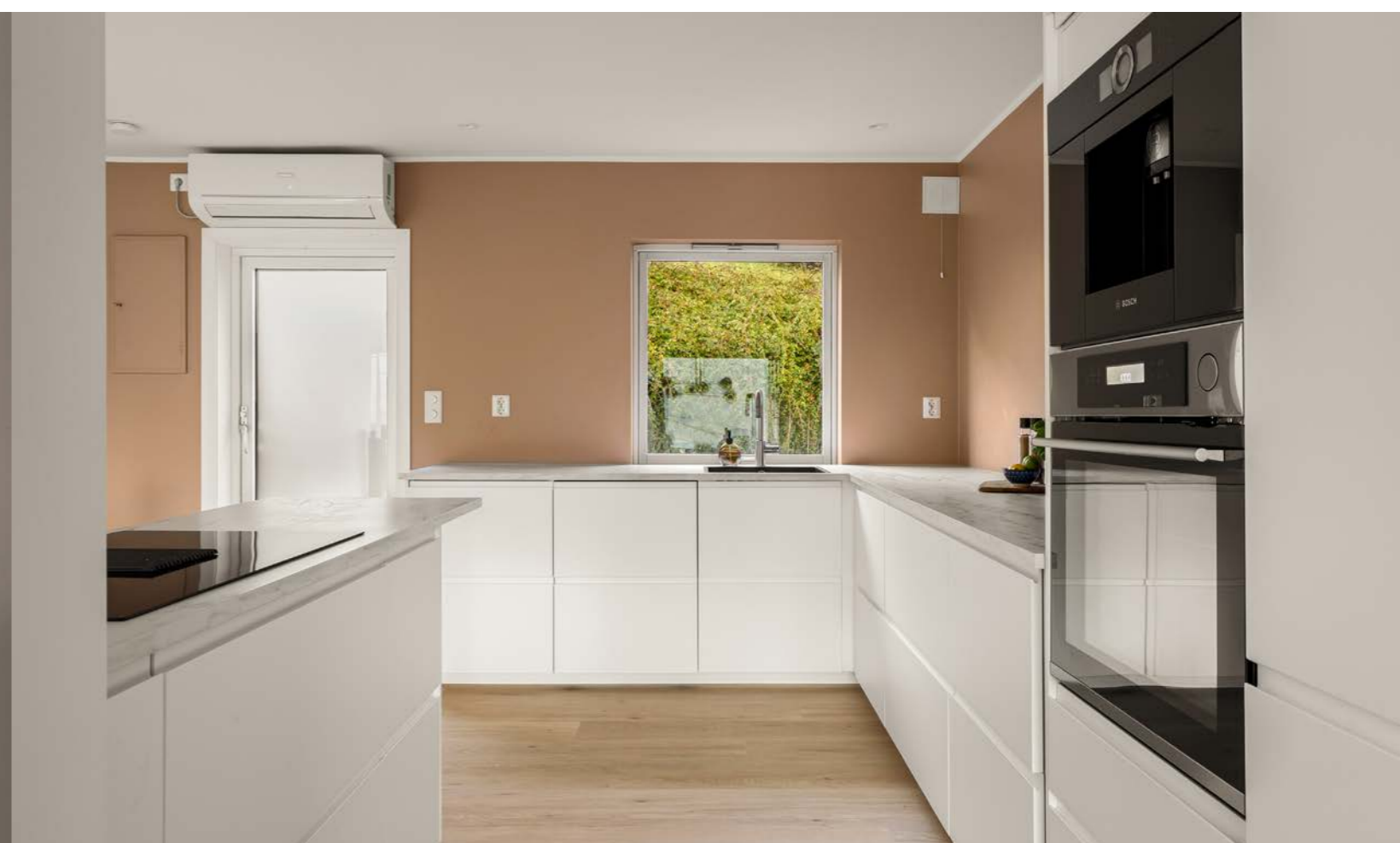










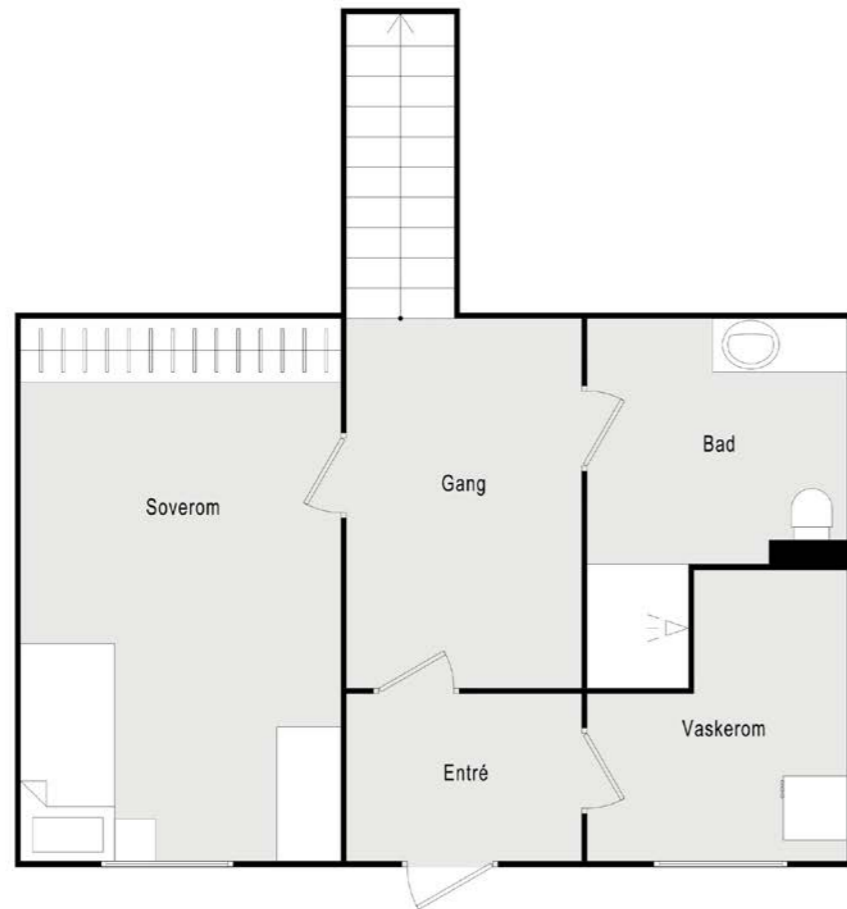








1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



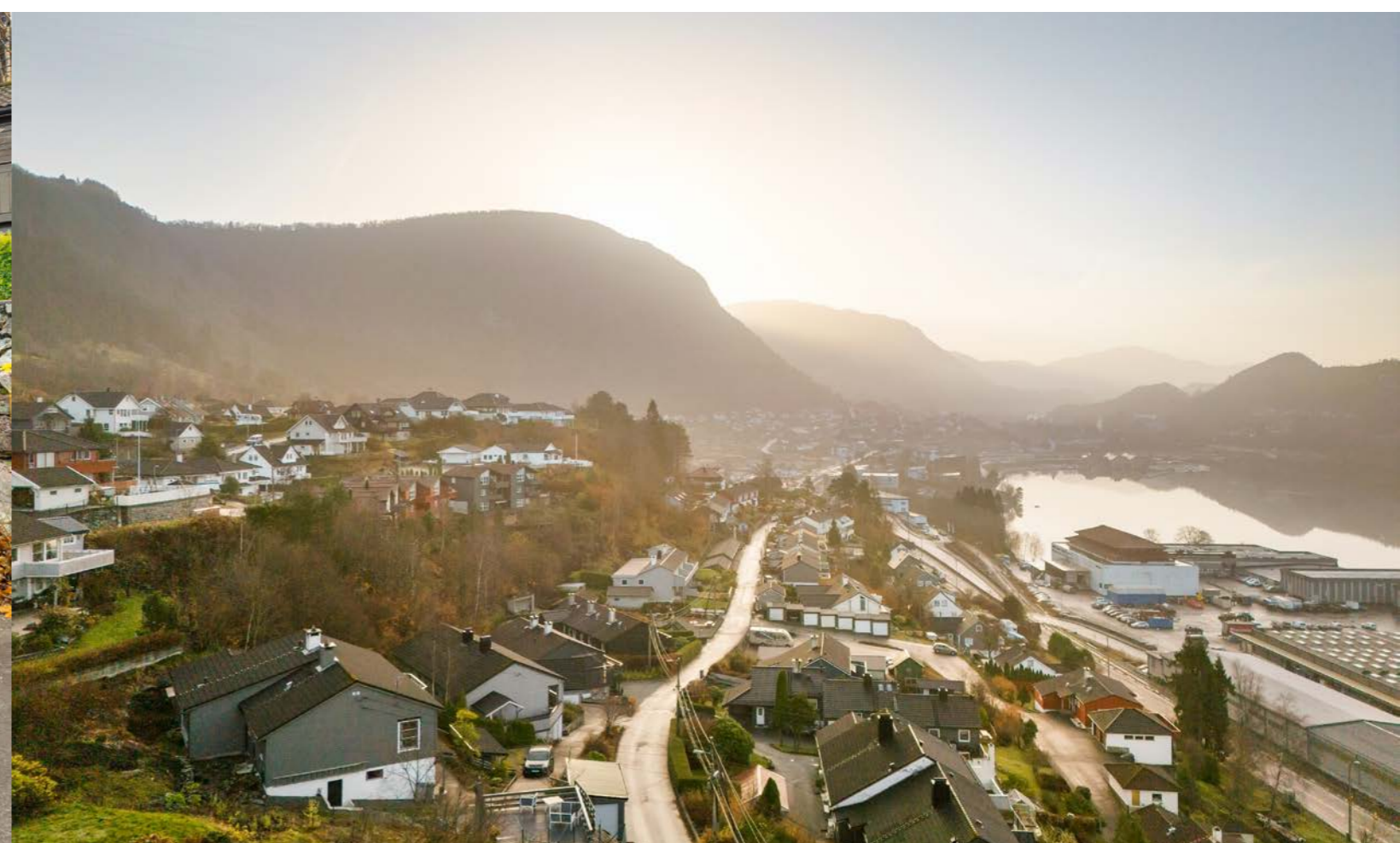
















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup>

Vindfang 2,5 m<sup>2</sup>

Vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>

Gang 6 m<sup>2</sup>

Bad 5,5 m<sup>2</sup>

Soverom 11,2 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken m/trapp 49,4 m<sup>2</sup>

Soverom 11,9 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

505.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet hage. Asfaltert innkjørsel. Parkering på felles eiendom.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport.

### Beliggenhet

Høgatun 17A ligger flott til på Garnes i Indre Arna. Boligen ligger i et familievennlig nabolag, med lekeplass et steinkast unna og et mangfold av fritidstilbud i nærområdet. Fra boligen nyter man en nydelig utsikt utover Arnavågen og omkringliggende

fjell. Svært solrikt med sol til sen kveld midtsommers. Her bor du rolig og usjenert til, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Kun ca. 25 min gange til Øyrane Torg og togstasjonen.

Fra boligen er det gangavstand til skolene på Garnes, Bjørnarhallen, kunstgressbaner og treningssenter. For den turglade er det flotte turer i nærområdet, som for eksempel til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen og Reppadalen. Det er også gangavstand til Arna idrettspark med fotballbane og friidrettsanlegg. Like nedenfor boligen finner du badeplassen "Heggen", som er et populært valg på varme sommerdager. Ytterst på Garnes finner du også Soltun Besøksgård, hvor det er åpen gård med jevne mellomrom og muligheter til å leie gården til arrangementer.

For dagligvarehandelen er det naturlig å benytte seg av Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Arnatveit. Ellers er det kort avstand fra boligen til Øyrane Torg, hvor du finner et godt servicetilbud med flere butikker, apotek, spisesteder, vinmonopol m.m. Ved Øyrane Torg ligger Arna stasjon og Arna terminal, hvor du kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 minutter, eller buss i retning Nesttun, Åsane og Osterøy m.m.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Bogane barnehage
- Kidsa Øyrane
- Indre Arna barnehage
- Garnes skule
- Garnes ungdomsskule
- Arna videregående skole

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Stående og liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Malt profilert gatedør, med sidefelt. Terrassedører med isolerglass i malte trekarmer. Glatte finerte innvendige dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunnen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Forrige eier pusset opp badet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ny sluk dusj og membran

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

Forrige eier fikk utført arbeid med avløp/ sluk og røropplegget på bad og vaskerom

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

Er hull i kledningsbord på garasje . Må utbedres av sameie.

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

Forrige eier fikk utført elektrisk installasjon iforbindelse med nytt kjøkken, bad og bod og vaskerom. Vi har fått montert downlight i stue og soverom oppe, taklampe over spisebord og nye lamper på soverom nede.

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

Kontroll av Elektroteam oktober 2023 etter pålegg fra BKK. Alt ok.

Tilleggs kommentar:

Dele søppelspann med naboen og deler derav på renovasjonsutgifter.

### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Høgatun 17A! Dette er en flott del av tomannsbolig med sentral beliggenhet i Arna. Her kan det trekkes frem nyere kvaliteter, romslig stue og kjøkken, delvis overbygget terrasse, 2 soverom, bad fra 2018 og separat vaskerom. Fra boligen er det gangavstand til skoler og barnehager, butikk, Øyrane Torg og et godt kollektivtilbud. Ellers kan det



nevnes herlige uteplasser med gode solforhold og en nydelig utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Her kan en flytte rett inn og bo godt!

Velkommen på visning!

Stue / Kjøkken:

Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken, med et romslig areal på hele 49,4 m<sup>2</sup>. Tidløse fargevalg, som gir et rent og klassisk uttrykk. Rommet kan enkelt innredes i ulike soner med sofaseksjon og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet, samt rammer inn en nydelig utsikt over Arnavaågen og fjellene rundt. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i stue.

Fra stue er det utgang til en vestvendt terrasse på ca 25 m<sup>2</sup>, hvor 9 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygget. Her kan en nyte de gode solforholdene samt en flott utsikt over nærområdet. Terrassen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Stilrent kjøkken i lys utførelse. Kjøkkeninnredningen består av glatte hvite fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenk. Det er også en praktisk kjøkkenøy, som gir ekstra arbeidsplass og gjør matlagingen til en sosial aktivitet. Fra kjøkkenet er det egen utgang til uteområdet.

Soverom:

Boligen har i dag to rom som er innredet og benyttet som soverom. Rommene er på henholdsvis 11,2 m<sup>2</sup>

og 11,9 m<sup>2</sup>. Det største soverommet blir naturlig benyttet som hovedsoverom og kan innredes med dobbeltseng, romslig garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Gjennomgående for soverommene er behagelige og delikate fargevalg.

Boligen er opprinnelig tegnet inn med soverom der hvor stuen i dag er innredet med tv-krok. Ved behov for ekstra soverom, er det mulig å sette opp en lettvegg her.

Bad:

Lekker bad fra 2018. Flotte fargevalg i naturlige og lyse toner skaper et moderne og avslappende inntrykk. Badet er helfliset, og innredet med dusjnise, servant med møblement og veggmontert wc. Oppvarming med gulvvarme.

Vaskerom:

Lyst og romslig vaskerom, med praktisk plassering ved inngangsparti. Vaskerommet har baderomsplater på vegger og fliser på gulv, og er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med gulvvarme.

**Standard**

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Malt panel, platet og malte vegger og himlinger.

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

Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Slitt takteking og en del mose på taket. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av mose og at over halvparten av forventet levetid mest sannsynlig er oppbrukt.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er enkelte steder presset ut mot sutak. Fuktmerker i sperr og sutak rundt skorstein. Tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Det bør etableres klaring mellom isolasjon og sutaksbord. Det ble ikke registrert fukt i sperr eller sutak. Mest sannsynlig er fuktmerkene fra før skorstein ble innkledd over tak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på deler av altan er ca 93 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke behov for tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Det er ikke avtrekk fra vaskerommet, kun spalteventil i vindu og lufteventil i yttervegg. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er synlig membran i den eldste sluken, men det er ikke klemring. Det er lagt flis på flis. Alder på underliggende membran, eller om det ble montert ny membran oppå eldre fliser er ikke opplyst.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for strakstiltak.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.



Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes regelmessig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobbervannrør. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige avløpsrør. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke behov for strakstiltak. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Avvik som kan kreve tiltak:  
Innvendig > Kryp kjeller: Synlig fukt på fjell.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er

montert avfukter i krypkjeller. Denne må kontrolleres regelmessig. Kryp kjellere under trebjelkelag er en risikokonstruksjon.

Forhold som har fått TGIU:  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det medfølger merket garasje plass til eiendommen. Felles gjesteparkering. Det er i dag ikke el-billader, men selger informerer om at det er planlagt å sette opp et ladepunkt på fellesparkering. I forbindelse med utbyggingen må hver bolig betale kr 1 000,- i egenandel.

#### **Forsikringsselskap**

Frende forsikring

**Polisenummer**  
757679

#### **Diverse**

Informasjon fra BKK:  
Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon: Viser til kontroll av anlegg Høgatun 17A, utført den 16.08.2021, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming med gulvvarme på vaskerom og bad. Luft-til-luft varmepumpe i stue.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 3 690 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 11 580

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 723 651

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 749 873

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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.

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Høgatun Sameie

#### **Om sameiet**

Det betales ingen månedlige fellesutgifter i sameiet, men det betales en årskontigent på kr 2 000,- som dekker brøyting på parkeringsplass og i gaten. Det er felles dugnadsplikt i sameiet. Selger har informert om at det skal etableres et ladepunkt for el-bil på sameiets fellesparkering, hvor hver bolig må betale kr 1 000,- i egenandel for utbyggingen.



### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Leif-Erik Skaar

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 352 i Bergen kommune. Gårdsnummer 286, bruksnummer 166 i Bergen kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/286/352:

10.05.1974 - Dokumentnr: 10563 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg

- 43 parseller med restareal som andelseierne skal eie og bruke i fellesskap.

1. Kjøperen forplikter seg til å undertegne overenskomst om samvirke vedkommende vertikaldelt bolig.

2. Den overtatte eiendom og den ideelle eiendomsandelen av bnr. 166 kan bare overdras og pantsettes sammen.

3. Kjøperen forplikter seg til å ikke endre fargen på det hus han overtar eller til å sette opp gjerde uten samtykke fra de som eier hus i samme rekke som han selv bor i, og fra styret for det sameie som overtar parkerings- og fellesarealene. Parkering og kjøring på adkomstveier utenom nødvendig vare- og

syketransport skal ikke være tillatt uten samtykke fra de samme, og andre som har tilknytning til veien.

4. Er det på kjøperens eiendom oppført tørkestativ som er felles for flere, skal de øvrige brukere fortsatt ha rett til nødvendig adkomst over kjøperens eiendom. Ligger kjøperens huns i en rekke på 3 hus eller flere, og kjøperens hus er et endehus, skal de som bor i de midtre hus ha rett til nødvendig adkomst til hagen rundt kjøperens hus. Foreligger det tilførselsanlegg for elektrisk strøm til flere eiere, skal dette opprettholdes som tidligere, og øvrige eiere som er tilknyttet skal ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold av anlegget.

5. Dersom det over kjøperens eiendom går felles adkomstvei til flere hus i samme rekke eller til flere rekker, skal de felles adkomstvei opprettholdes som tidligere, og kan ikke endres uten samtykke fra de som har tilknytning til veien. Brukere av felles adkomstvei har felles vedlikeholdsplikt for den del av veien som er felles.

10.05.1974 - Dokumentnr: 10617 - Erklæring/avtale Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grensene til boligene følge skilleveggen mellom boligene. Eierne er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt rett til å foreta nødvendig reparasjon og ettersym av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. Gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Kan ikke foretas utvendige forandringer eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og varsling til øvrige eiere. I tilfelle brann skal eier overfor

Husbanken være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år, etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

31.10.1989 - Dokumentnr: 37609 - Erklæring/avtale Eiendommen har fellesareal id. 1/43-del av bnr 166. - Ble slettet 28.08.92 og ble oppbevart i 5 år etterpå. Dokumentet er forsøkt bestilt, men er ikke mottatt av Kartverket, da de ikke kan finne dokumentet i sine arkiver.

10.05.1974 - Dokumentnr: 990069 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:286 Bnr:166

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 354823 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:352

Realsameie:

10.05.1974 - Dokumentnr: 10563 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg

- 43 parseller med restareal som andelseierne skal eie og bruke i fellesskap.

1. Kjøperen forplikter seg til å undertegne overenskomst om samvirke vedkommende vertikaldelt bolig.

2. Den overtatte eiendom og den ideelle eiendomsandelen av bnr. 166 kan bare overdras og pantsettes sammen.

3. Kjøperen forplikter seg til å ikke endre fargen på det hus han overtar eller til å sette opp gjerde uten samtykke fra de som eier hus i samme rekke som han selv bor i, og fra styret for det sameie som

overtar parkerings- og fellesarealene. Parkering og kjøring på adkomstveier utenom nødvendig vare- og syketransport skal ikke være tillatt uten samtykke fra de samme, og andre som har tilknytning til veien.

4. Er det på kjøperens eiendom oppført tørkestativ som er felles for flere, skal de øvrige brukere fortsatt ha rett til nødvendig adkomst over kjøperens eiendom. Ligger kjøperens huns i en rekke på 3 hus eller flere, og kjøperens hus er et endehus, skal de som bor i de midtre hus ha rett til nødvendig adkomst til hagen rundt kjøperens hus. Foreligger det tilførselsanlegg for elektrisk strøm til flere eiere, skal dette opprettholdes som tidligere, og øvrige eiere som er tilknyttet skal ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold av anlegget.

5. Dersom det over kjøperens eiendom går felles adkomstvei til flere hus i samme rekke eller til flere rekker, skal de felles adkomstvei opprettholdes som tidligere, og kan ikke endres uten samtykke fra de som har tilknytning til veien. Brukere av felles adkomstvei har felles vedlikeholdsplikt for den del av veien som er felles.

10.05.1974 - Dokumentnr: 10617 - Erklæring/avtale Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grensene til boligene følge skilleveggen mellom boligene. Eierne er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt rett til å foreta nødvendig reparasjon og ettersym av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. Gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Kan ikke foretas utvendige forandringer eller føres opp andre hus på



tomtene uten samtykke fra Husbanken og varslings til øvrige eiere. I tilfelle brann skal eier overfor Husbanken være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år, etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

31.10.1989 - Dokumentnr: 37609 - Erklæring/avtale Eiendommen har fellesareal id. 1/43-del av bnr 166. - Ble slettet 28.08.92 og ble oppbevart i 5 år etterpå. Dokumentet er forsøkt bestilt, men er ikke mottatt av Kartverket, da de ikke kan finne dokumentet i sine arkiver.

10.05.1974 - Dokumentnr: 990069 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:286 Bnr:166  
- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 354823 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:352

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger innflyttningsstillatelse for nybygg datert 29.03.1962.

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt to sett med byggetegninger fra kommunen. Følgende endringer avviker fra godkjente byggetegninger fra byggeår:  
1. etasje:

Halv-vegg mellom mat- og vedbod er fjernet og rommet er innredet til et fullverdig rom som i dag er innredet som soverom. Det foreligger ingen søknad om bruksendring. På et sett av tegninger er det soverom her, på det andre settet er det ikke soverom her.

Hovedetasje:  
Soverom innlemmet i stue. Lettvegg fjernet. På et sett av tegninger er det soverom her, på et sett med tegninger er det ikke soverom her.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:  
- Oversiktskart boligfelt, datert 18.01.1960  
- Profiltegninger, datert 19.12.1960  
- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus datert 03.02.1961.  
- Informasjon om vedtak - byggemelding, datert 15.02.1961  
- Forslag til reguleringsplan, datert 28.02.1961  
- Søknad om endringer datert 03.02.1961.  
- Brev fra Brannsjefen, datert 07.03.1961  
- Tegninger plan og fasade for hus nr 4-6, stemplet med godkjenning 13.03.1961.  
- Godkjent revidert reguleringsplan og bebyggelsesplan på vilkår datert 16.03.1961.  
- Følgebrev for tegninger på hus nr 6, datert 18.07.1961  
- Tegninger plan og snitt for hus nr 6 stemplet med godkjenning 14.08.1961.  
- Godkjent bytte av tegning for hus nr 6 på vilkår, datert 17.08.1961  
- Søknad om utføring av gulv i blinkkjeller, datert 02.11.1961  
- Forhandlingsprotokoll for Haus helseråd, datert 18.11.1961  
- Skriv vedr arbeid som ikke er utført i henhold til tillatelse, krav om utførelse eller at arbeidet

innstilles. Skriv er datert 22.11.1961.  
- Skisse for utforming av grøntanlegg, datert juni 1962  
- Grunnriss, snitt- og detaljtegninger tilbygg, datert 27.10.1971  
- Attest vedr kartforretning over 43 parseller, datert 15.03.1974.

Byggeår er ikke opplyst i dokumenter mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

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.

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Deler av eiendommen er regulert til fellesområder (2,6 %) og frittliggende småhusbebyggelse (2,2 %). Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Reguleringsplaner på grunnen:  
Planid: 6760000  
Plannavn: ARNA. GNR 286 DEL AV BNR 2, ØVRE SEIMSMARK

Ikrafttrådt: 23.02.1987  
Saksnr: 190410886  
Dekningsgrad: 4,8 %  
- Arealet er regulert til fellesområder og frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:  
Planid: 71190000  
Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESSET  
Saksnr: 202227773  
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m<sup>2</sup>)  
- Kommuneplanens arealdel legger opp til at ny byutvikling i første rekke skal skje ved at nye transportbehov skal løses gjennom bruk av kollektiv, gange og sykkel. Boligområdene skal utvikles med god kvalitet og variasjon, og de skal bidra til byutviklingen som arenaer for møteplasser, aktiviteter og byliv. Det er et politisk ønske om utvikling i Arna, og Storanaset er trukket fram som et utviklingsområde der det er potensiale for ny byutvikling med blandet formål (bolig, offentlige byrom, servicefunksjoner etc.) Storanaset er i dag et velfungerende næringsområde, og har med sin beliggenhet ved fjorden og nærhet til Arna sentrum, gode muligheter til å kunne forsterke sentrum i Arna og bli et positivt tilskudd til utviklingen av bydelen.  
- Planen grenser til denne eiendommen.

Kommuneplan:  
Planid: 65270000  
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt: 19.06.2019  
Dekningsgrad: 100,0 %  
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).



Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 6760002

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308, SEIM

Saksnr: 190940134

- Mindre reguleringsendring. Omregulering til boligformål for Seimshovden 64/66.

Planid: 6760104

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308, ØVRE

SEIMSMARK, FELT B9

Saksnr: 190431438

- Mindre reguleringsendring; endring til boligformål. Gjelder deler av Seimshovden 53 og 55.

Planid: 6760004

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308, SEIM,

FELLESAREAL/BOLIG

Saksnr: 190410886

- Mindre reguleringsendring; deler av fellesareal ble tillagt tomter for enkelte eiendommer i Øvre Seimsmark.

Planid: 6765100

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 548, PLAN FOR

UTBYGGING

Saksnr: 190431495

- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan; omsøkte boliger omgjøres til 4 tomannsboliger med tilsammen 8 boenheter, alle over 3 plan. Gjelder Seimshoven 54-60.

Planid: 63560000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 692 MFL., FV 276

GARNESVEGEN, GARNES - INDRE ARNA

Saksnr: 202220452

- Planforslaget legger til grunn "Sykkelveg med fortau"(2,5m + 2,5m) og gul midtstripe (smal veg i dag). Andre sentrale elementer i planen er ny

adkomst til Storanaset industriområde, trafikksikring av kryssområder, utbedring av to plankryssinger av jernbane (Gamle Vossebanen), utbedring av mange avkjørsler med dårlig sikt, oppgradering av holdeplasser og snumulighet for buss i krysset mellom Garnesvegen og Tunesvegen (rundkjøring). Ytre del av planområdet dekker Tunesvegen frem til Rasmusvegen. Her er det foreslått fortau for å bedre forholdene forbi "dumpen", som lokalt er kjent som en svært utrygg del av strekningen.

Planid: 6220005

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 3, SEIMSMARK,

OPPBEVARINGSHALL FOR JERNBANEVOGNER

Saksnr: 200305402

- Mindre vesentlig reguleringsendring for oppbevaringshall for jernbanevogner

Planid: 6220000

Plannavn: ARNA. DEL AV GNR 286, SEIMSTRANDA

Saksnr: 190001545

- Eldre reguleringsplan for Seimstranda.

Området er regulert til følgende formål

Byggeområder - boliger, industri.

Spesialområder - naust.

Friområde.

Trafikkområde.

Fellesareal.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 286/346

Bygningsnr: 139350316-2

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 23.09.2015

Saksnr: 201526594

- Gjelder Høgatun 13C.

Eiendom: 286/330

Bygningsnr: 139350154-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 25.01.2022

Saksnr: 202201375

- Gjelder Høgatun 16C.

Eiendom: 286/154

Bygningsnr: 139348761-4

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 12.05.2010

Saksnr: 201006698

- Gjelder Øvre Seimsmark 1.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten inkludert realsameiet er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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



forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
92 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
93 490 (Omkostninger totalt)  
108 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
111 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 783 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 798 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 801 390 (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 93 490

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**





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

#### **Boligkjøperforsikring**

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



# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Høgatun 17 A, 5260 INDRE ARNA  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 286, bnr. 352

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



Befaringsdato: 01.11.2024    Rapportdato: 11.11.2024    Oppdragsnr.: 15943-2220    Referansenummer: CL2042

Autorisert foretak: Takst Vestland AS    Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase    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.

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.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-.

## Oppdragsansvarlig

Nika Nasibi  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[nika.nasibi@aktiv.no](mailto:nika.nasibi@aktiv.no)  
Tlf: 954 45 791

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

## Salgsoppgavedato

15.11.2024



## 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.

Høgatun 17 A, 5260 INDRE ARNA  
Gnr 286 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2220

Befaringsdato: 01.11.2024

Side: 3 av 21

### Rapportansvarlig

*Knut-Anders Aase*

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Boligen er oppført i 1962, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

### SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1962

#### UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.  
Stående og liggende trekledning.  
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.  
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.  
Malt profilert gatedør, med sidefelt.  
Terrassedører med isolerglass i malte trekarmer.  
Altan/terrasse på ca 25 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.  
9 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygget.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Laminat på gulver.  
Malt panel, platet og malte vegger og himlinger.  
Trebjelkelag i etasjeskille.  
Betonggulv mot grunnen.  
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.  
Skorstein er oppført i teglstein. Ildsteder er ikke montert.  
Det er ikke boret hull. Vegg mot grunn er kontrollert i luke mot krypkjeller. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i vegg.  
Krypkjeller under deler av bygget.  
Inspeksjonsluke i soverom i 1. etasje.  
Malt tretrapp, med folierte trinn.  
Loftstrapp med luke.  
Glatte finerte dører.  
Oppvarming med gulvvarme i vaskerom og bad.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2018 og oppusset i regi av forrige eier.

Fliser på vegger og malte himlingsplater.  
Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.  
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 25 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist i dusjkrok.  
Klemring og membran er synlig i plastsluk i dusjkrok. Eldre sluk utenfor dusjsone.  
Bad med dusjnisse, servant, møbler og veggmontert wc.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Det er eksisterende hull i vaskerom, bak dusjkrok.  
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerom med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.  
Fliser på gulv.  
Klemring og membran er synlig i plastsluk.  
Vaskerom med varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.  
Ventil i yttervegg og i vindu.  
Det er boret hull i vaskerom, bak dør. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

#### KJØKKEN

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøll- og frysenskap. Komfyrvakt.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse og av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.  
198 liters varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.  
Automatsikringer med jordfeilautomater, 11 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.  
Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling. Utvendig drenering er ikke kjent.  
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Grunnmur i betong.  
Tretterrasse og gruset rundt bygget.  
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

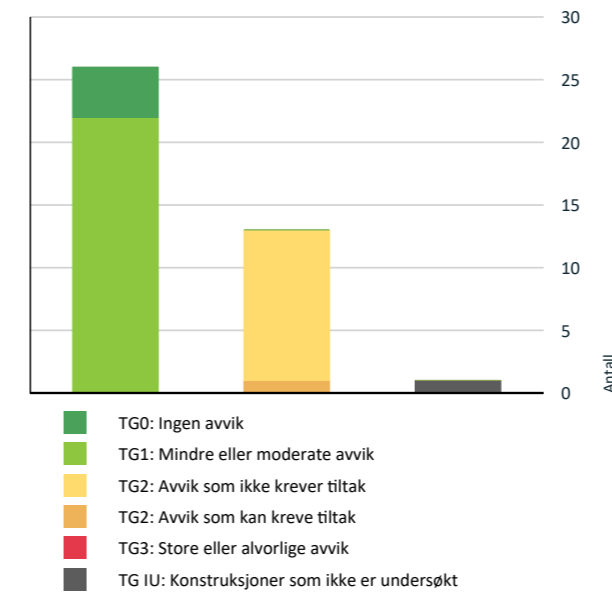
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er foretatt endringer etter at bygget ble oppført.

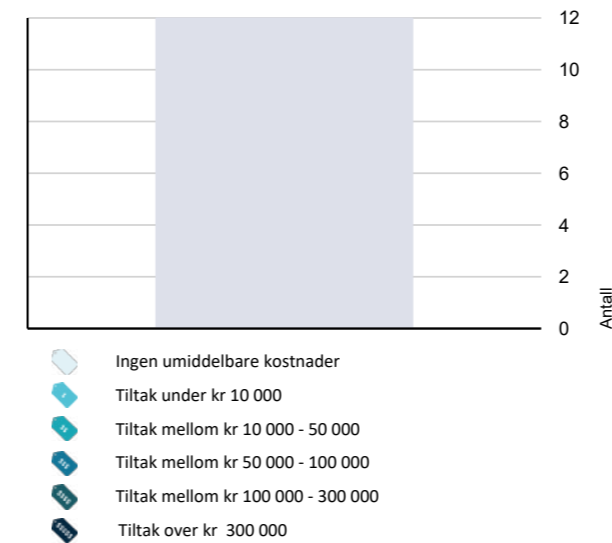
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
I følge eldre salgsoppgave.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

#### Vurdering av avvik:

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

Slitt taktekking og en del mose på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av mose og at over halvparten av forventet levetid mest sannsynlig er oppbrukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Stående og liggende trekledning.

En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstillende dagens krav.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

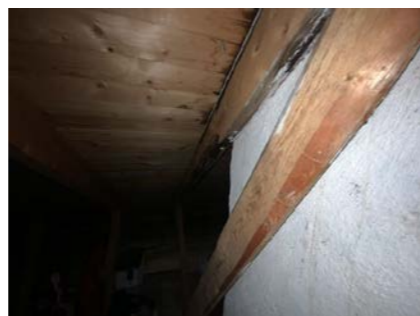
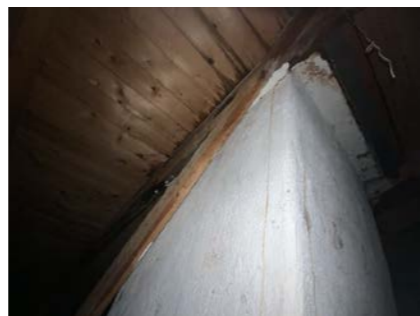
Isolasjonen er enkelte steder presset ut mot sutak. Fuktmerker i sperr og sutak rundt skorstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres klaring mellom isolasjon og sutaksbord. Det ble ikke registrert fukt i sperr eller sutak. Mest sannsynlig er fuktmerkene fra før skorstein ble innkledd over tak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Laminat på gulver.  
Malt panel, platet og malte vegger og himlinger.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.  
Betonggulv mot grunnen.

### Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

### Pipe og ildsted

Skorstein er oppført i teglstein. Ildsteder er ikke montert.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er ikke boret hull. Vegg mot grunn er kontrollert i luke mot krypkjeller. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i vegg.

### Krypkjeller

Krypkjeller under deler av bygget. Inspeksjonsluke i soverom i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig fukt på fjell.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er montert avfukter i krypkjeller. Denne må kontrolleres regelmessig.

Krypkjellere under trebjelkelag er en risikokonstruksjon.

### Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

### Dører

Malt profilert gatedør, med sidefelt.  
Terrassedører med isolerglass i malte trekarmner.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse på ca 25 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue. 9 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygget.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på deler av altan er ca 93 cm høyt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

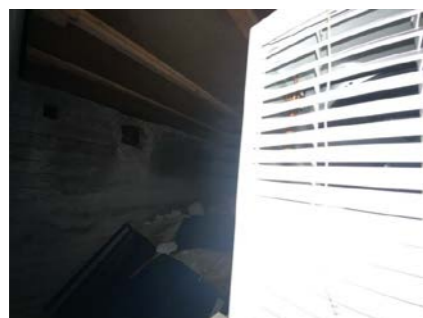
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### Overflater



## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med folierte trinn.  
Loftstrapp med luke.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert håndløper på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i vaskerom og bad. Luft-til-luft varmepumpe i stue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

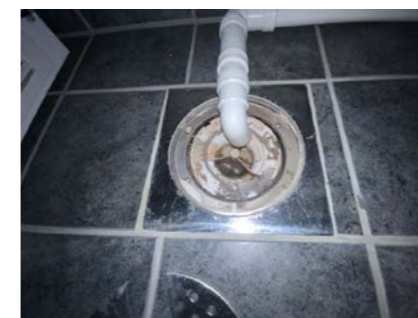
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Ventil i yttervegg og i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er ikke avtrekk fra vaskerommet, kun spalteventil i vindu og lufteventil i yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vaskerom, bak dør. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 2018 og oppusset i regi av forrige eier.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 25 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist i dusjkrok.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk i dusjkrok. Eldre sluk utenfor dusjsone.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig membran i den eldste sluken, men det er ikke klemring. Det er lagt flis på flis. Alder på underliggende membran, eller om det ble montert ny membran oppå eldre fliser er ikke opplyst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnise, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er eksisterende hull i vaskerom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap. Komfyrvakt.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn av avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes regelmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse og av kobber.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobbervannrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalventiler i vinduer.

#### TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 11 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

#### Inntak og sikringskap

3. 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

El-anlegget ble kontrollert av BKK i 2023. Feil som ble påpekt er rettet.

#### TG 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.*

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

#### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



# Tilstandsrapport

Opprinnelig drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for strakstiltak. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

## TG 0 Terrenghold

Treterrasse og gruset rundt bygget.

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

## TG II Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

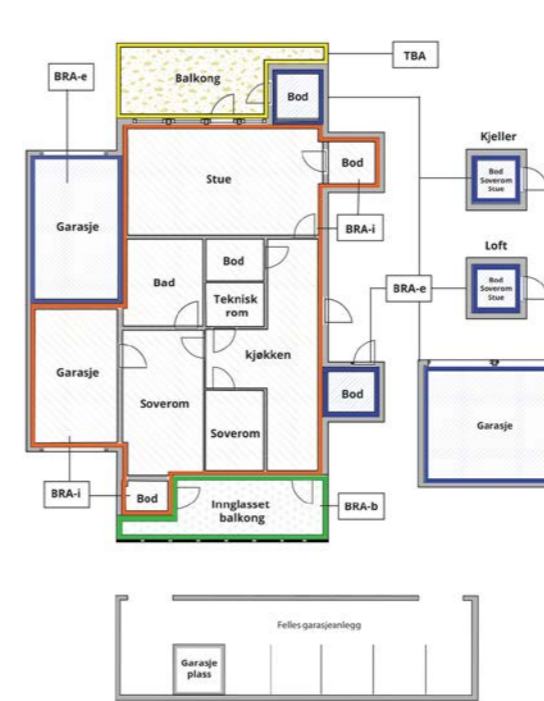
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Tomannsbolig

#### 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)		
1. etasje	31			31	
2. etasje	61			61	
<b>SUM</b>	<b>92</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , Soverom , Vaskerom , Kryperom		
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

#### Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 2,5 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>  
Gang 6 m<sup>2</sup>  
Bad 5,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 11,2 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Stue/kjøkken m/trapp 49,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 11,9 m<sup>2</sup>

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt endringer etter at bygget ble oppført.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Fjernet en vegg nede og lagd soverom større, satt inn ny dør, gipset, malt, isolert der det var behov og elektriker monterte nye stikkontakter.  
I 2. etasje har elektriker fjernet taklampe på soverom og montert nye spotter, samt montert spotter i tv-sone og taklampe over spisebord.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### 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)
Tomannsbolig	92	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	352		0	505.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høgatun 17 A

### Hjemmelshaver

Akselberg Martine Nesøy, Vassbotten Ole Henrik

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet, med utsikt over Arnavågen. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

#### Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.  
Asfaltert innkjørsel.  
Parkering på felles eiendom.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 535 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	01.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## 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.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL2042>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arna/Åsane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501240249	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Martine Nesøy Akselberg	Ole Henrik Vassbotten
<b>Gateadresse</b>	
Høgatun 17A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
INDRE ARNA	5260
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Frende forsikring	
Polise/avtalnr.	
757679	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier pusset opp badet.

Arbeid utført av

Brekke og Lie, Elektroteam as, muremester Tormod grahl madsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Ny sluk dusj og membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier fikk utført arbeid med avløp/ sluk og røropplegget på bad og vaskerom

Arbeid utført av

Brekke og Lie

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

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

Beskrivelse

Er hull i kleddningsbord på garasje . Må utbedres av sameie.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja

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

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

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier fikk utført elektrisk installasjon iforbindelse med nytt kjøkken, bad og bod og vaskerom. Vi har fått montert downlight i stue og soverom oppe, taklampe over spisebord og nye lamper på soverom nede.

Arbeid utført av

Bergen Elektroteam AS og M. Thunestvedt AS

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

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

Beskrivelse

Kontroll av Elektroteam oktober 2023 etter pålegg fra BKK. Alt ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Document reference: 1501240249

Document reference: 1501240249

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Dele søppelspann med naboen og deler derav på renovasjonsutgifter.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Akselberg	aa58ac371266090289341b ab09152813a80792d7	31.10.2024 18:53:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Vassbotten	f2a297a5c00f3bb3698addb ca550428f8c110ec1	31.10.2024 18:51:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240249

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

# Nabolagsprofil

Høgatun 17A - Nabolaget Bogen - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Seimsmarka Linje 28, 92, 95, 910, 911, 920, 925	8 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	24 min 1.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 26.1 km
Bergen Flesland	34 min

## Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 322 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	25 min 1.8 km
Arna videregående skole 200 elever	17 min 1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Arna VGS - Vestland fylkeskommune	17 min
-----------------------------------	--------

«Greie naboer, barnevennlig, har lenge sol om kvelden»

Sitat fra en lokalkjent

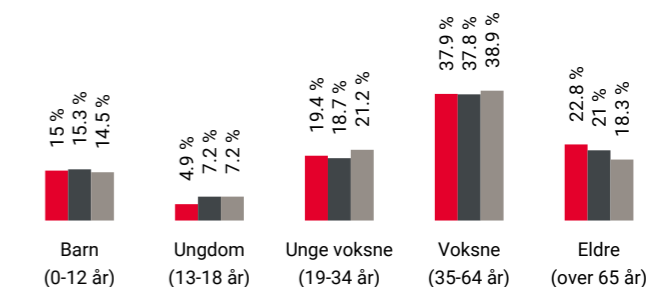


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogen	1 125	505
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Bogane barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	14 min 1.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare


Rema 1000 Garnesveien PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Indre Arna	16 min




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

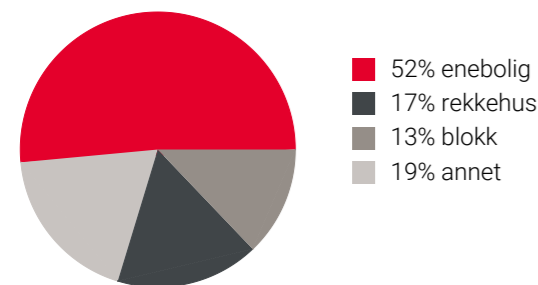
 Støynivået  
Lite støynivå 96/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

## Sport

-  Seimshovden balløkke 9 min   
Ballspill 0.6 km
-  Garneshøyden 10 min   
Ballspill, fotball 0.7 km
-  Aktiv365 Arna 19 min 
-  Arna Treningssenter 6 min 

## Boligmasse



«Meget godt nabolag.  
Fantastisk for barnefamilier»

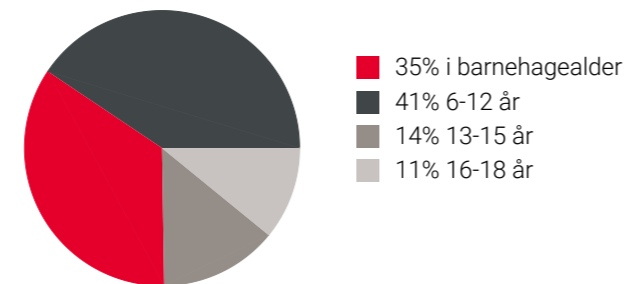
Sitat fra en lokalkjent



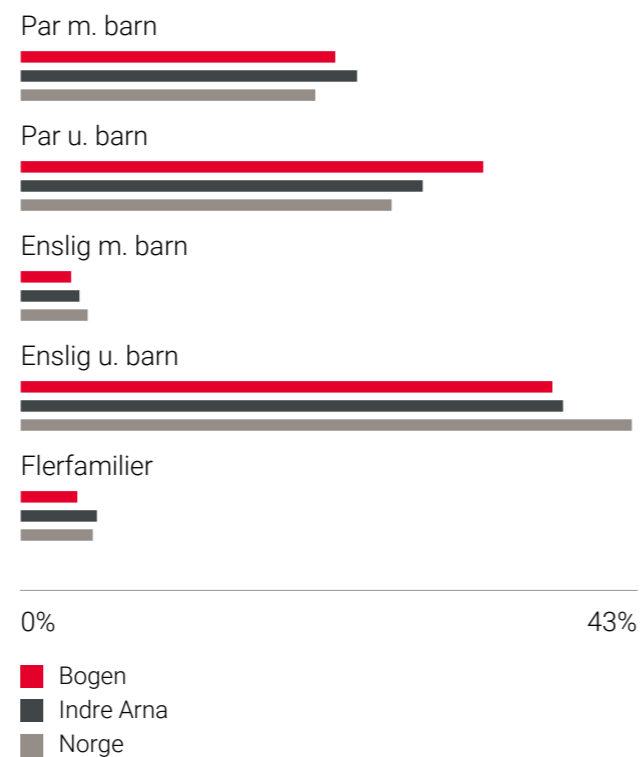
## Varer/Tjenester

-  Øyrane Torg 24 min 
-  Apotek 1 Arna 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

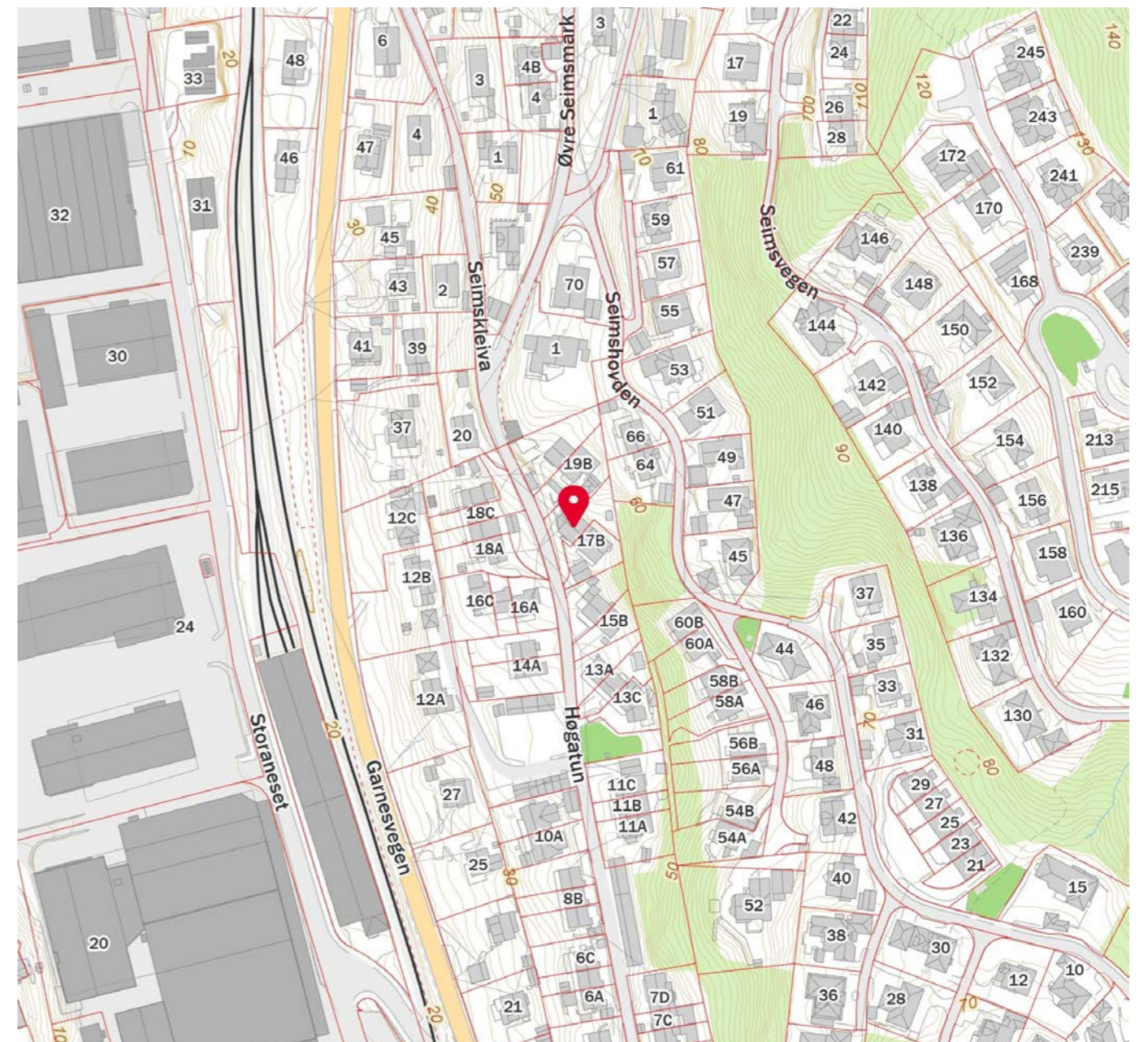
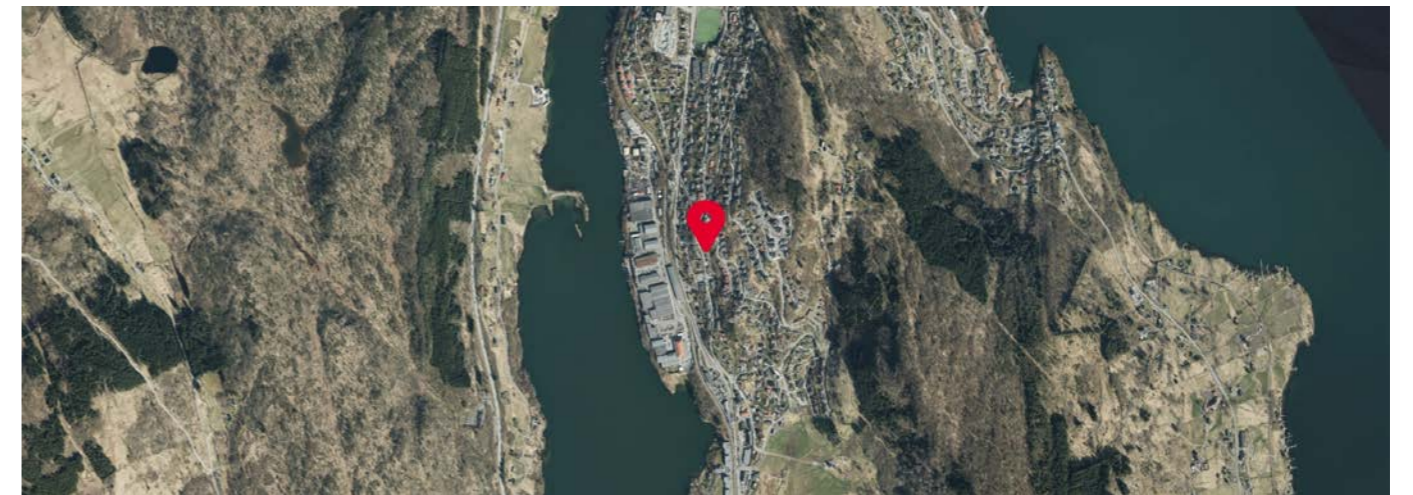


## Familiesammensetning

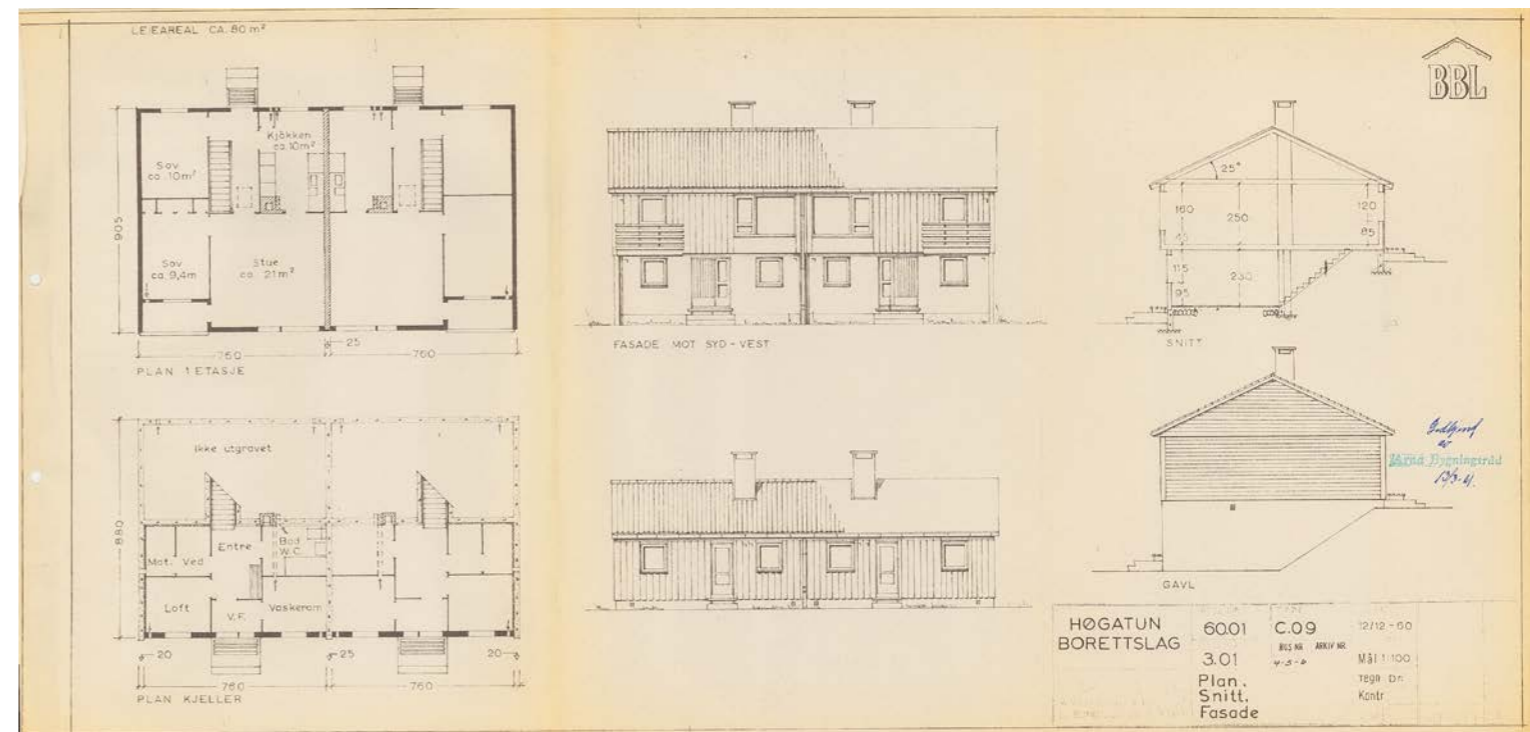
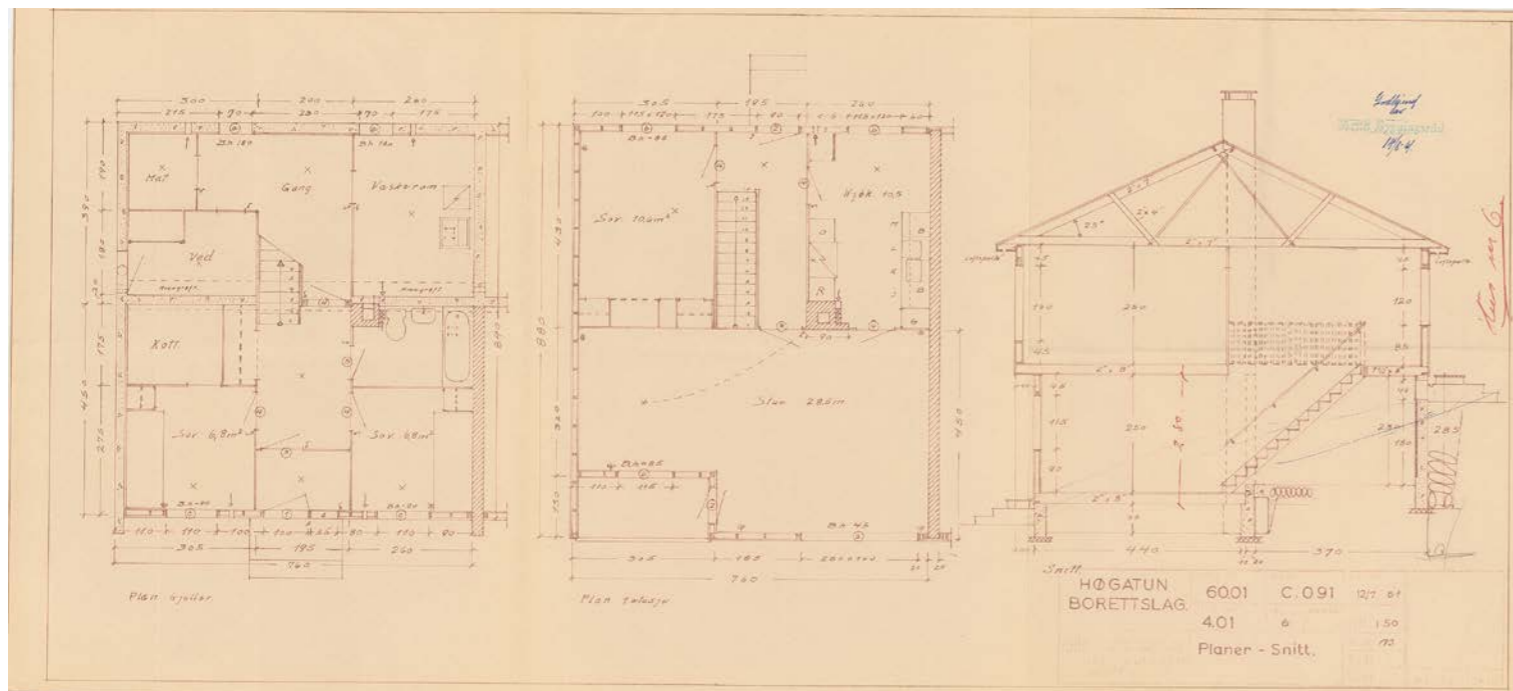


## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%









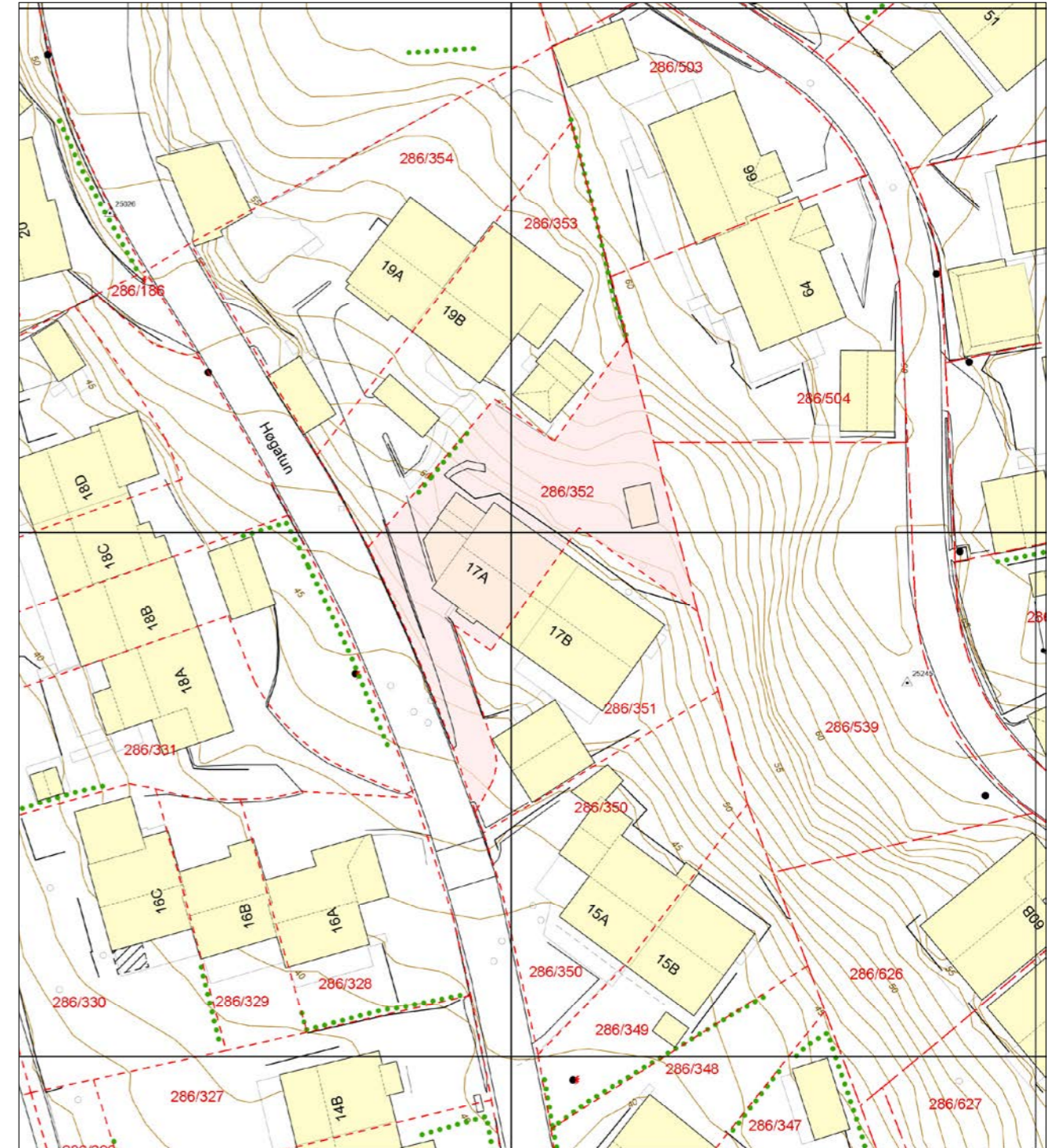
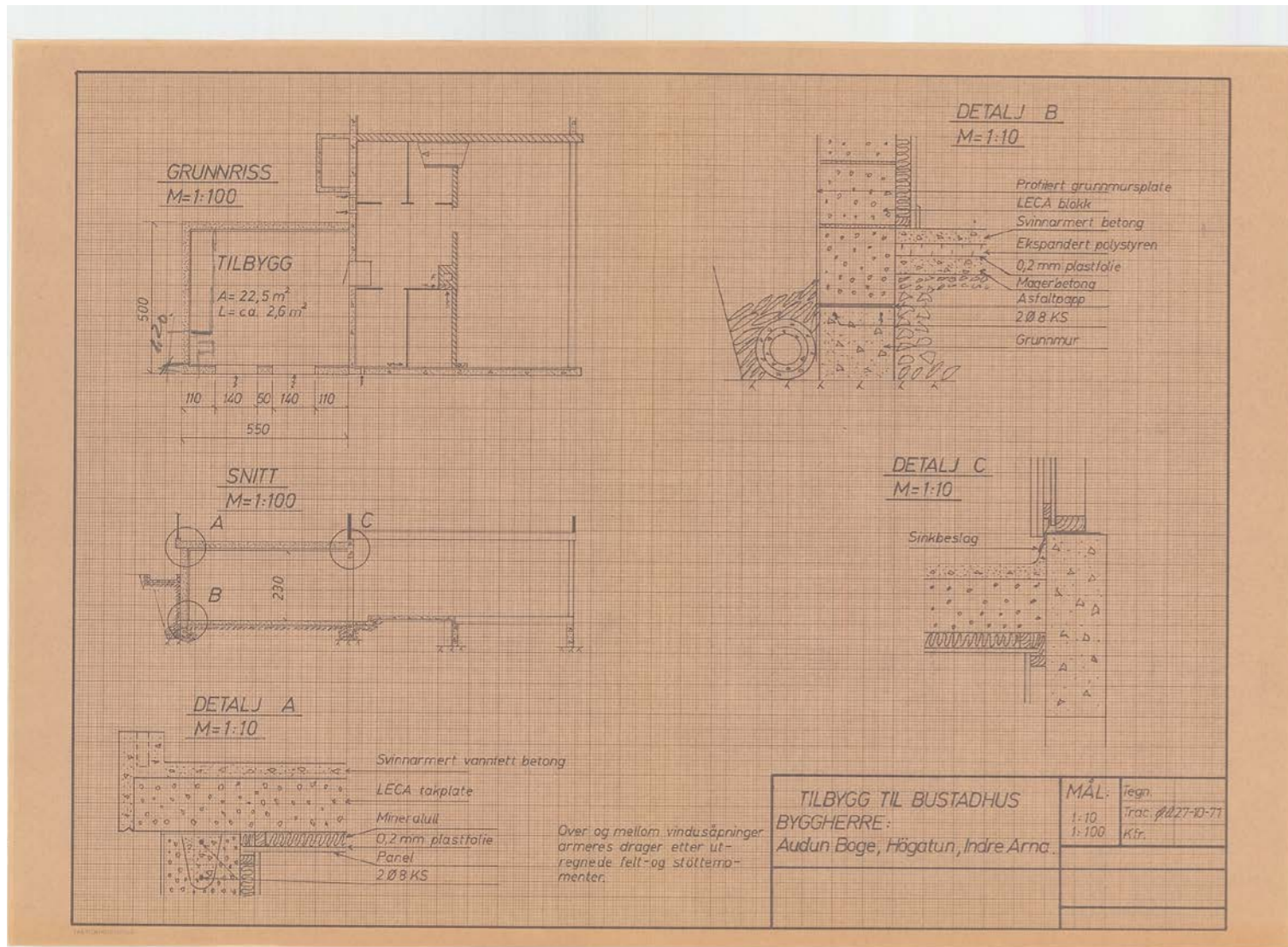


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 31.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/352/0/0  
Adresse: Høgatun 17A, 5260 INDRE ARNA



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- Innmålt Tre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 eiendomsmeklerkjede.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Høgatun 17A  
5260 INDRE ARNA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Nika Nasibi

**Telefon:** 954 45 791  
**E-post:** nika.nasibi@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre