



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Gimleveien 65, 5052 BERGEN

Flott og innholdsrik bolighus med flere leiligheter.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 10 900 000,-
Omkostn.:	Kr 291 640,-
Total ink omk.:	Kr 11 191 640,-
Selger:	Kjersti Stunner
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1937
BRA-i/BRA Total:	249/271 m² + 36m² ALH på loft
GUA (totalt gulvareal):	307m²
Carport:	13 m²
Tomtstr.:	444.6 m²
Soverom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 752
Oppdragsnr.:	1503240086

Velkommen til Gimleveien 65!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Gimleveien 65! Dette er et innholdsrikt bolighus med 3 leiligheter og sentral beliggenhet på Nymark.

Kort oppsummert:
Gode solforhold med sol fra kl. 08 til kl. 22
3 leiligheter
Hybel i underetasje
Boligen er jevnlig oppgradert gjennom årene
Altan i 1. og 2. etasje på 17 m²
Carport
Hyggelig hage og uteområder
Mye oppbevaringsplass i boder
Gangavstand til bla. dagligvarebutikk, bybane, Brann Stadion, Haukeland Sykehus, Høgskolen på Vestlandet, Danmarks plass og fine turområder.

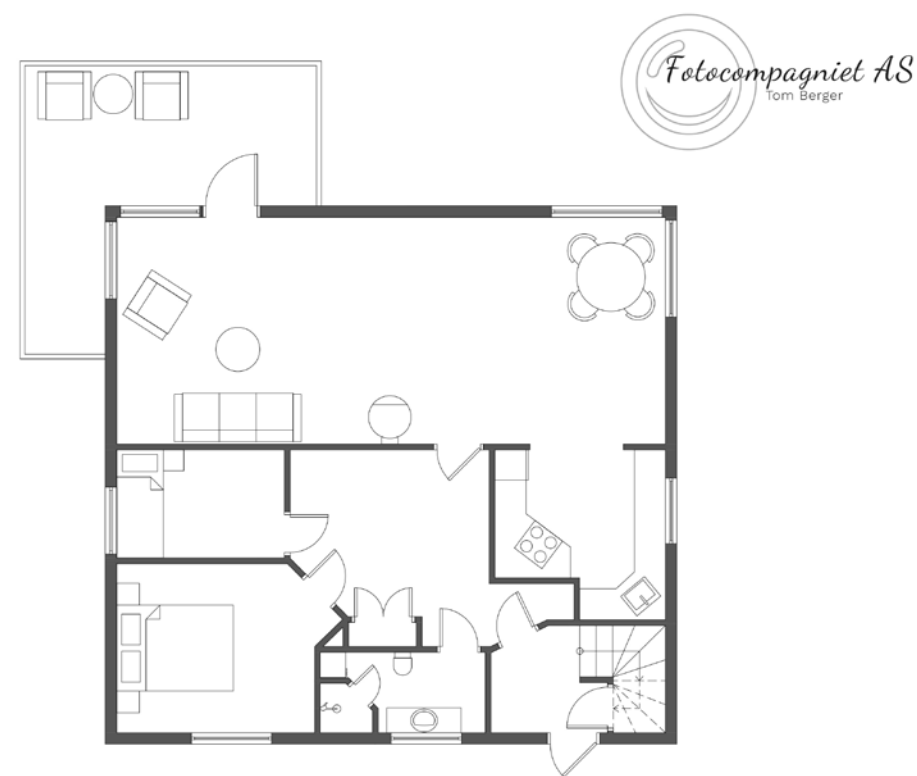


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen38
Tilstandsrapport50
Egenerklæring76
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Plantegning 1.et

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Entré/hall, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken



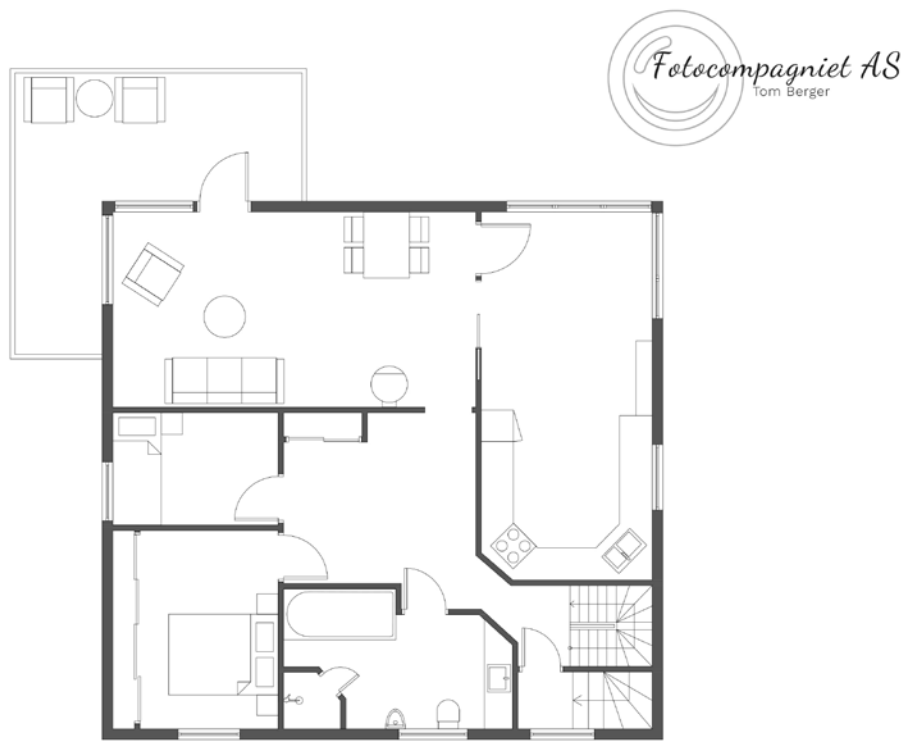






PLANTEGNING

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Entré/hall med trapp til loft, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue

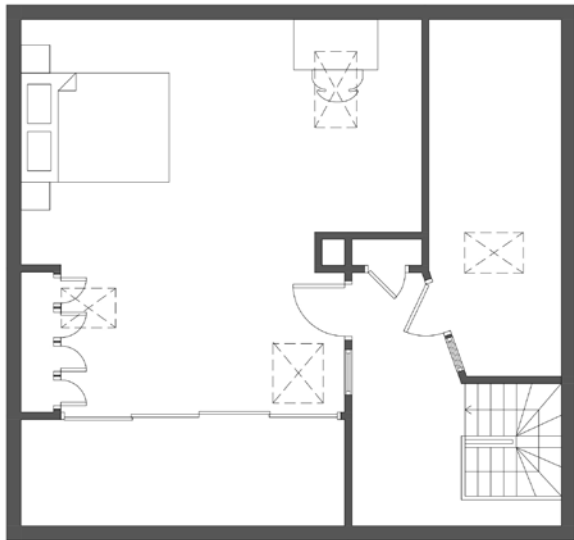






PLANTEGNING

Loft



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Gang/trapperom, Loftstue/soverom, Vaskerom, Deler av kott m/skyvedør

PLANTEGNING

U. ETASJE



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

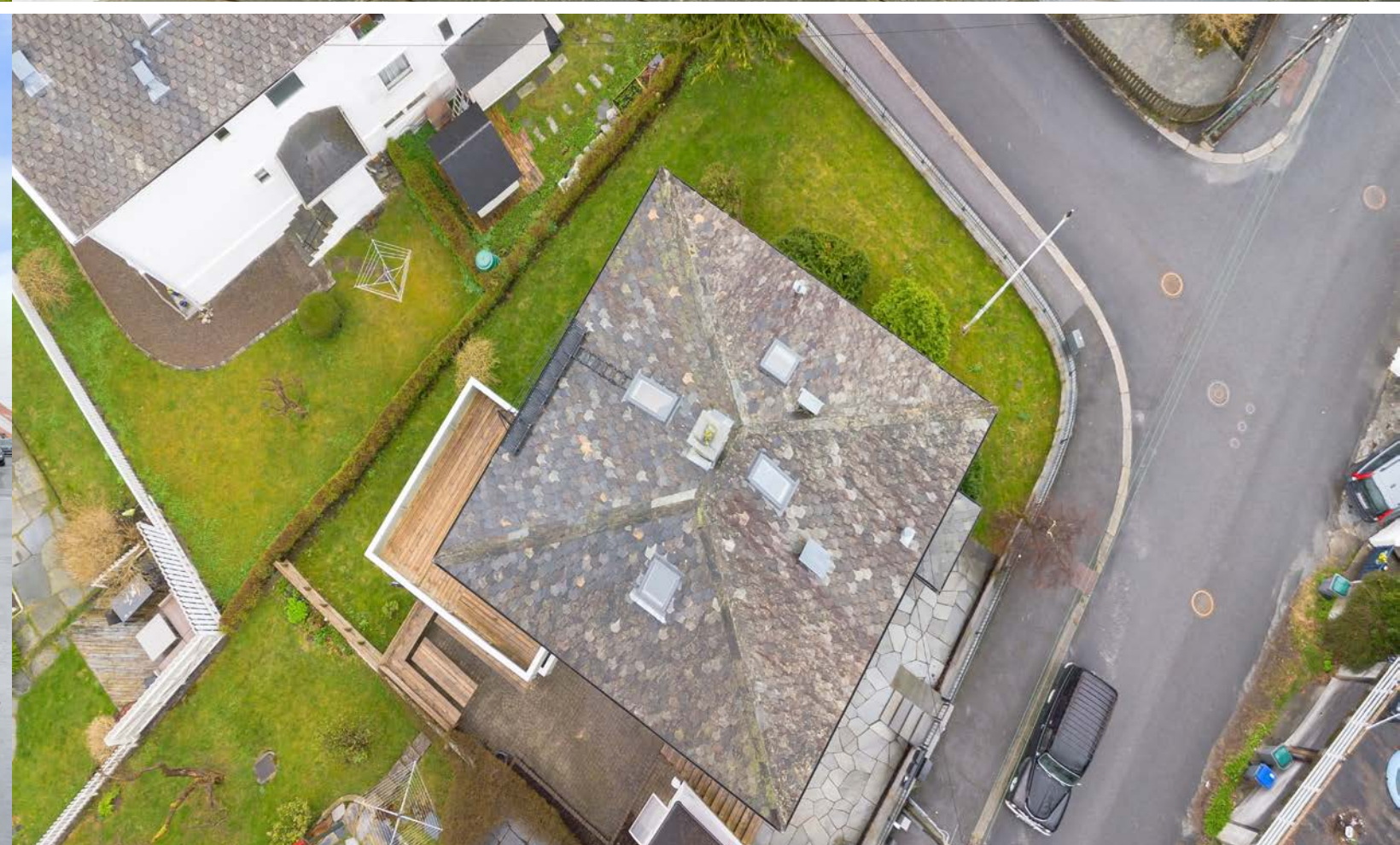


U.et - leilighet: Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken
U.et - Kjellerstue m/tekjøkken, Bad











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: 249 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 271 m²
TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 44 m² U.et - leilighet: Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken
BRA-i: 19 m² Kjellerstue m/tekjøkken, Bad
BRA-e: 22 m² 3 boder 1. etasje + bod ute

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré/hall, Soverom , Soverom 2, Bad/ vaskerom, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 83 m² Entré/hall med trapp til loft, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue

3. etasje

BRA-i: 22 m² Loft: Gang/trapperom, Loftstue/ soverom, Vaskerom, Deler av kott m/skyvedør
AHL: 36 m² (loft skråtak)

TBA fordelt på etasje

1. etasje
17 m² Altan

2. etasje

17 m² Altan

Carport

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
13 m² Carport

Ikke målbare arealer

Ikke målbart areal (AHL) på loftet: 36 m²

Felles gang/trapp i underetasje og i 1. og 2. etasje på til sammen 18 m² BRA er ikke tatt med i matrisen hverken som BRA-I eller BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

444.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hellelagt inngangsparti, trapper, murer, plen og div tilplanting med blomsterbed, prydbusker m.m

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Det er flere dagligvarebutikker i nærheten. Kronstad bybanestopp kun 10 minutter fra leiligheten. For et bredere utvalg er det kort vei til både sentrum og Sletten senter. Bybanen bruker ca. 10 minutter fra Kronstad til Bergen Sentrum. Nærområdet byr også på flere spsiesteder og caféer både på Wergeland og Danmarks plass.

Det er flere barnehager i området, samt gangavstand til Gimle skole og Fridalen skole. I tillegg er det kort gangavstand til store arbeidsplasser og studiesteder som Haukeland sykehus, Haraldsplass, Høyskolen på Vestlandet, UiB og BI. Brann stadion og Haukelandshallen ligger like ved.

I området rundt Kronstad, Minde og Landås er det flere fantastiske tur- og parkområder med blant annet Christieparken, Leaparken, Ulriken, Isdalen, Løvestakken, Tveitevannet, samt turvei til byen over Kronstad og Store Lungegårdsvannet. Det tar for øvrig i underkant av 30 minutter til Montana - som er starten på Ulriken opp. For deg som foretrekker innendørs trening ligger det flere treningssentre på Danmarks plass 5 minutter unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Frode Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Taket er tekket med skifer fra byggeår. Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall. Veggkonstruksjon: Trolig konstruksjon av reisverk (plank). Liggende trekledning som er malt. Opplyst av eier: Etterisolering og ny kledning i 2007. Opplyst

at fasader ble malt i 2021.

Takkonstruksjon/Loft: Valmet tak med sperrekonstruksjon av tre.

Vinduer: De fleste vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer og med aluminium utside fra 2007. Vinduer - 2: Kjøkkenvindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass i malt trekarm og med aluminium utside. Vinduer - 3: Kjellervinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1987.

Vinduer - 4: Takvinduer med isolerglass fra 2019.

Dører: Hovedinngangsdør i malt utførelse m/ glassfelt. Terrassedører med 2-lags isolerglass i malt trekarm. Ytterdører i underetasje i malt tettpanel utførelse (av eldre dato).

Dører - 2: Ytterdør i tettpanel utførelse av eldre dato i underetasje mot sør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Full rehabilitering av bad.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Full rehabilitering iht. TEK av godkjent våtroms bedrift.

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

Ja, kun av faglært. Reparasjon av spillvannsledning fra utvendig kum til felles privat kum.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen etter gjennomført tilsyn den 22.06.2023, påpekte at deler av skorsteinen i 2.etg. er kledd inn, og ikke tilfredsstiller kravet for inspeksjon. Det er senere

montert inspeksjonsluke fra garderobeskap som grenser mot skorstein, og forholdet er godkjent av Bergen Brannvesen.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Alle originale el. installasjoner er skiftet. Arbeid utført de siste 15 - 20 årene, er utført av Monsen Elektro AS..

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. 1 stk. leilighet i 1. etg., 1 stk. leilighet i 2. etg. og loft, 1 stk. hybel leilighet i under etg., 1 stk. kjellerstue med bad, sovealkove og minikjøkken.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Kjellerstue med bad i under etg., var opprinnelig vaskerom og bod, og er ikke godkjent som bolig for varig opphold.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. Det er gjort endringer på loftet fra opprinnelig tegning. Kjellerstue med bad i under etg., var opprinnelig vaskerom og bod. Bad i hybel leilighet er utvidet fra opprinnelig, og en bod er omgjort til vaskerom. Bad og vaskerom i hybel leilighet er godkjente endringer.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen av 23.06.2023, anbefaler rehabilitering av skorstein (ikke pålegg). Kontrolløren antydte muntlig vel 10

års levetid.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Gimleveien 65! Dette er et innholdsrikt bolighus med flere leiligheter og sentral beliggenhet på Nymark. Her bor man i gangavstand til bla. dagligvarebutikk, bybane, Haukeland Sykehus, Høgskolen på Vestlandet, Danmarks plass og fine turområder.

Boligen går over 3 plan og inneholder:
Underetasje - Leilighet: Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken
Underetasje - hybel: Kjellerstue m/tekjøkken, Bad
1.etasje - Leilighet: Entré/hall, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken
2.etasje - Leilighet: Entré/hall med trapp til loft, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue
Loft: Gang/trapperom, Loftstue/soverom, vaskerom, Deler av kott m/skyvedør

Fra stue i 1. og 2.etasje er det utgang til altaner som måler ca. 17 m².

Det er godt med oppbevaringsplass i boligen med flere boder.

Installert sentralstøvsuger.

Bilen parkeres i carport på egen tomt.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper > Trapp av tre mot sør: Det er ikke montert rekkverk. Trappen mangler rekkverk/håndløper på vegg.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 > Etasjeskiller av trebjelkelag > Loft: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er lokalisert til gangen på loftet.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper - 2 > Trapp i leilighet 2. etasje: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad - Kjellerstue > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet har minimalt med fall i og utenfor dusjsonen. Oppkant på dusjvegg vil hindre evt. lekkasjevann utenfor dusjsonen i å renne til sluk. Tilstandsgrad er satt hovedsakelig utfra forhold som alder/forventet restlevetid i tillegg til evt. beskrevne avvik. Norsk Takst har bestemt i

instruks for tilstandsvurdering at alle bad fra 1997 og eldre automatisk skal gies TG 3 grunnet alder/ restlevetid på membran/tettesjikt.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet kan fungere en tid men det kan ikke gies noe garanti grunnet alder på membran/tettesjikt. Det er foretatt hullboring med fuktmåling i vegg bak dusjen fra garderobenisje og her viste ingen tegn til fukt.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
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.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen registrerbar luftespalte i utvendig takutstikk.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig > Vinduer - 2 > Kjøkkenvindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass i malt trekarm og med aluminium utside: Sprekk i karm venstre side.
Tiltak: Lokal utbedring

Utvendig > Vinduer - 3 > Kjellervinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner fra 1987: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene. Tilstandsgrad er satt utfra alder/normal slitasje.
Tiltak: Det må påregnes at vinduene må skiftes på kort eller lengre sikt.

Utvendig > Dører - 2 > Ytterdør i tettpanelt utførelse av eldre dato i underetasje mot sør: Døren har fuktskade og løs pakning.
Tiltak: Det må påregnes at døren må skiftes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Altan av trekonstruksjoner på ca. 17 m2 i 1. og 2. etasje: Registrert glipe mellom innfesting rekkverk og yttervegg i 2. etasje. Kan skyldes setning i fundament til bæresøyle.
Tiltak: Forholdet bør overvåkes evt. undersøkes nærmere.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 > Gjelder stue og soverom i 1.,stue 2. etasje og loftstue/soverom: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvise mindre bevegelser/knirk i gulver.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 > Peisovn i 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det henvises forøvrig til tilsynsrapport dat. 22.06.2023 fra Bergen brannvesen samt brev av 20.07.2023 der sak er avsluttet. Antatt rest brukstid på pipen er vurdert til 10 år. Tilstandsgrad er satt utfra alder.
Tiltak: Det anbefales rehabilitering av skorstein.

Innvendig > Kryp kjeller: Blindkjeller har ingen inspeksjons eller adkomstmulighet og er derfor ikke nærmere vurdert. Eier opplyser at blindkjeller ble sjekket for ca 10 år siden i forbindelse med oppussing av hybelleiligheten og at den da var tørr. Tiltak: Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik at den kan inspiseres, da dette er en utsatt konstruksjon. Kryp kjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, der bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur. På generelt grunnlag anbefales ytterligere kontroll av skjulte konstruksjoner.

Innvendig > Innvendige trapper > Malt tretrapp i felles yttergang: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører - 2 > Malt fyllingsdør på loft: Hakk/skade på dørblad i loftsetasjen.
Tiltak: Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv: Minimalt lokalt fall til sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt. Oppkant ved dør og eier opplyser at membran har oppbrett bak terskellist.

Tiltak: Overvåke situasjonen.

Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er motfall til sluket. Oppkant ved dør hindrer imidlertid lekkasjevann i å renne ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: En del misfarge på fuger i dusjen.
Tiltak: Fuger rengjøres/evt omfuges.

Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Tiltak: Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kjøkken > 2. etasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning - 2: Dør til kjølehyørne lukker ikke til.
Tiltak: Lokal utbedring.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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
Alle hvitevarer som står i leilighetene (integreerte + frittstående) medfølger handelen.

Parkering
Parkering i carport. Ellers parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap
IF

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i kjellerstue m/bad, samt gulver i hybelleiligheten.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Energimerking - Leilighet 1.et: Orange D
Energimerking - Leilighet 2.et: Orange E
Energimerking - Leilighet loft: Orange E
Energimerking - Leilighet u.et: Rød F

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 26 361

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsskatt

Kr 10 708

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 2 274 547

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 643 278

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 752 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/162/752:

14.05.1936 - Dokumentnr: 3752 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:162 Bnr:749

01.01.2020 - Dokumentnr: 28695 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:752

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 17.10.1936.

Tiltaket gjelder en 2-etasjers trebygning.

Dagens planløsning avviker fra godkjente

bygningstegninger:

2.etasje: Det foreligger tegning av 2.etasje stemplet av Bergen Kommune 28.04.1936.. Tegningen viser stue, spisestue, kjøkken, entrè, soverom.

1.etasje: Det foreligger tegninger av 1.etasje stemplet av Bergen Kommune 28.04.1936.

Tegningen viser spisestue, stue, kjøkken, entrè og 2 soverom.

U.et: Det foreligger tegninger av underetasje stemplet av Bergen Kommune 28.04.1936.

Tegningen viser bodareal, kjøkken, vaskerom, og 2 stk værelse.

Loft: Tidligere tørkeloft er omgjort til rom for varig opphold. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

Deler av underetasje er innredet som hageleilighet.

Denne er godkjent.

Tidligere vaskekjeller/bod i kjeller er omgjort til kjellerstue og bad. Dette er i dag en egen hybeldel utenom hageleiligheten. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

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

Halvparten av carport er plassert i grense til nabotomt.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.10.1936.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei til eiendommen.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål iht. kommuneplan.
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
Arealformål: Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone

Hensynssoner - kulturmiljø i kommuneplan:
Danmarksplass-Kronstad
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner - faresone i kommuneplanen:
Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 11680000
Plannavn: ÅRSTAD. IDRETTSVEIEN 20,TOMT FOR RØDE KORS BARNEHJEM
Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11450000
Plannavn: ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET, HAUKELANDSOMRÅDET
Status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 162/760
Bygningsnr: 301261363
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 16.10.2023

Eiendom: 162/842
Bygningsnr: 139263758-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.10.2023

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

Konferer megler.

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

ut.

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

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

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

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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

10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
272 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 900 000,00))

291 640,- (Omkostninger totalt)

11 191 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 291 640

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedspakke kr 14 990,-, grunnpakke kr 3000,-, oppgjørshonorar kr 4375,- og visninger kr 2990, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000 ,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

26.04.2024



Tilstandsrapport

Gimleveien 65, 5052 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 162, bnr. 752

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 11.10.2023 Rapportdato: 10.04.2024 Oppdragsnr.: 19942-1106 Referansenummer: QD6816

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggmester Jan Frode Larsen AS
Sertifisert Takstingeniør: Jan Frode Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør/Byggmester Jan Frode Larsen AS

Undertegnede har over 40 års erfaring i bransjen og er opprinnelig utdannet Byggmester. Etter utdanning i 2005 som takstingeniør gjennom NITO Takst, har jeg i hovedsak drevet med takstrelaterte tjenester. Etter jevnlig kursing og videreutdanning har jeg i dag godkjenning innen verdi/lånetakst av bolig, tilstandsanalyse/tilstandsrapport, skade, skjønn, naturskade og reklamasjon. Jeg tilbyr også tjenester innenfor byggteknisk rådgivning og uavhengig kontroll itiltakskl. 1 etter de nye kravene i TEKN. forskrift fra 01.01.2013.



Rapportansvarlig

Jan Frode Larsen
Uavhengig Takstingeniør
janl@byggmester-jfl.no
975 90 093



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bolighus over 2 plan + kjeller/underetasje og loft opprinnelig bygget i 1937.
Bygningen består av 2 stk. leiligheter samt hybelleilighet i kjeller/underetasje.

Boligen er jevnlig oppgradert og fremstår med et generelt godt inntrykk.

Det er noen beskrevne avvik.

Halvpart av carport plassert i grense til nabo. Bod på 12 m2 i underetasje.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

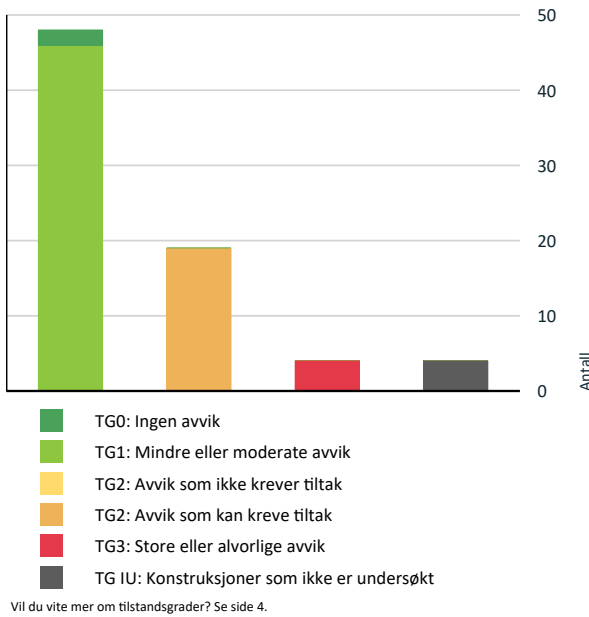
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere vaskekjeller/bod er omgjort til kjellerstue og bad.
Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

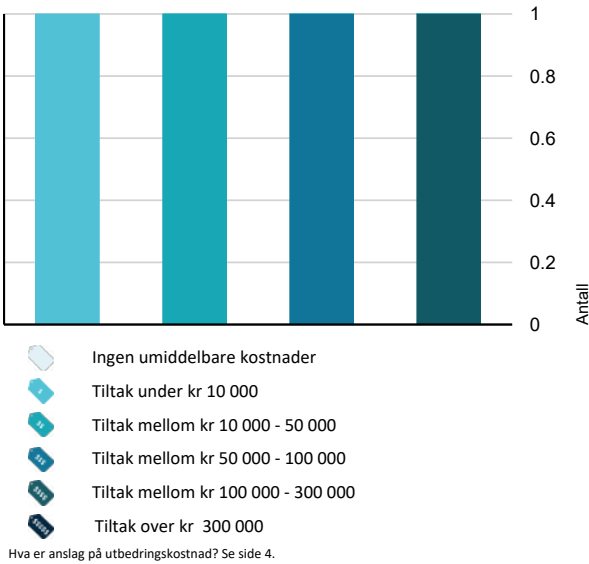
Tidligere tørkeloft er omgjort til rom for varig opphold.
Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje Leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Anvendelse

Hele boligen har vært leiet ut i en årrekke.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med skifer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon

Trolig konstruksjon av reisverk (plank).
Liggende trekledning som er malt.

Opplyst av eier: Etterisolering og ny kledning i 2007. Opplyst at fasader ble malt i 2021

Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen registrerbar luftespalte i utvendig takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

De fleste vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer og med aluminium utside. Vinduene er skiftet i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vinduer - 2

Kjøkkenvindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass i malt trekarm og med aluminium utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i karm venstre side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Skade på vinduskarm

Vinduer - 3

Kjellervinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene. Tilstandsgrad er satt utfra alder/normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at vinduene må skiftes på kort eller lengre sikt. .

Vinduer - 4

Tilstandsrapport

Takvinduer med isolerglass.
Ett av vinduene er rømningsvindu.
Takvinduer ble skiftet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Takvindu.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i malt utførelse m/glassfelt.
Terrassedører med 2-lags isolerglass i malt trekarm.
Ytterdører i underetasje i malt tettpanel utførelse (av eldre dato).

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Ytterdør i tettpanel utførelse av eldre dato i underetasje mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fuktskade og løs pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at døren må skiftes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av trekonstruksjoner på ca 17 m² i 1. og 2. etasje. Opplagret på drager og søyler i front.
Montert stålkassetter mellom bjelker (tett gulv) med avrenning til takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert glippe mellom innfesting rekkverk og yttervegg i 2. etasje. Kan skyldes setning i fundament til bæresøyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør overvåkes evt. undersøkes nærmere.



Glippe mot vegg i toppen av rekkverket. Kan være indikasjon på setning i front av altanen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk/håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler håndløper/rekkverk trapp mot sør

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp av mur mot nord.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Underetasje.
Leilighet:
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte takplater.

Kjellerstue:
Gulv: Laminat
Vegger: Malt brystpanel/malt platekledning.
Himling: Malte takplater

Kjellerdel;
Gulv: Fliser
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater

Leilighet 1. etasje:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malt trepanel, malt tapet, malt platekledning.
Himling: Malte glatte flater.

Leilighet 2. etasje:
Gulv: Fliser, merbauparkett el. tilsv, og eikeparkett
Vegger: Tapet og malt platekledning.
Himling: Malt trepanel og malte takplater.

Loft:
Gulv: Teppe
Vegger: Malt trepanel
Himling/skråtak: Malt trepanel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag
Bakre deler av kjeller/underetasje har støpt gulv mot grunn. Fremste del stue/kjøkken og soverom i leilighet har trebjelkelag over blindkjeller uten tilkomst.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller med skjevhet

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Gjelder stue og soverom i 1., stue 2. etasje og loftstue/soverom.
Stedvise mindre bevegelser/knirk i gulver.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Avvik med mindre bevegelse og knirk i gulver trenger ingen umiddelbare tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskiller av trebjelkelag Loft

Vurdering av avvik:

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

Avviket er lokalisert til gangen på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Montert ildsted i begge leiligheter 1. og 2. etasje. (Klebersteinsovn i 2. etasje).



Klebersteinsovn i 2. etasje

Tilstandsrapport



Peisovn i 1. etasje.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Pipe av teglstein, pusset over tak og toppavdekket med helle.
Feieluke i kjeller og på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det henvises forøvrig til tilsynsrapport dat. 22.06.2023 fra Bergen
brannvesen samt brev av 20.07.2023 der sak er avsluttet.
Antatt rest brukstid på pipen er vurdert til 10 år.

Tilstandsgrad er satt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales rehabilitering av skorstein.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulver i bakre deler av kjeller består av støpt gulv mot grunn belagt med
fliser. Laminat i kjellerstue. Trebjelkelag over blindkjeller uten tilkomst i
fremste del (leilighet).
Murvegger er utforet, isolert og platekledd.

Det er foretatt hullboring i utforing til vegg i den ene boden som vender
mot tilfylt terreng uten å finne unormale forhold.

Blindkjeller under fremste del uten tilkomst. Blindkjellere ansees på
generelt grunnlag som risiko konstruksjon, der bla luftfuktighet kan
varierte ut fra forhold som årstider/temperatur.

TG 2 Krypkjeller

Blindkjeller uten tilkomst under fremste del av underetasje (leilighet).
Ventiler utvendig i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjeller har ingen inspeksjons eller adkomstmulighet og er derfor
ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at blindkjeller ble sjekket for ca 10 år siden i forbindelse
med oppussing av hybelleiligheten og at den da var tørr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik at den
kan inspiseres, da dette er en utsatt konstruksjon. Krypkjellere ansees
på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, der bla luftfuktighet kan
varierte ut fra forhold som årstider/temperatur.

På generelt grunnlag anbefales ytterligere kontroll av skjulte
konstruksjoner



Ventiler til krypkjeller



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp i felles yttergang

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp i leilighet 2. etasje

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler rekkverk og håndløper på loft



Samme tatt fra entre/hall

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i leilighetene. Noen med glassfelt.
Entredør til leilighetene i malt glatt utførelse med brannklasse.

Dobbel dør mellom stue og kjøkken leilighet 2. etasje består hhv. av
skyvedør og slagdør.

TG 2 Innvendige dører - 2

Malt fyllingsdør på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk/skade på dørblad i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Skade på dørblad

VÅTROM

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Alder på våtrommet er opplyst å være 16 år.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger
Malt tak

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Minimalt lokalt fall til sluk i dusjonen.
Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.
Oppkant ved dør og eier opplyser at membran har oppbrett bak
terskellist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåke situasjonen.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen og utenfor dusjonen.
Registrerbar membran i sluken.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett m/skjult sisterne, dusj m/glassdør og felt med glassbyggestein, innfliset badekar, bide`t, designvask i plassbygget møbel, benk i heltre eik, hyller, speil og belysning.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte over tak.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra 2013.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på utførelsen av arbeidet.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger,
Malt platehimling.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Flislegging er opplyst gjort av fagfolk

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i form av rustfri hjørnesluk.
Registrerbar membran i sluken.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett m/skjult sisterne, dusj direkte på gulv m/innfellbare glassdører, servant i møbel, speilskap og belysning.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er opplyst å være fra 2013.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger.
Malt tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv m/sokkelflis på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Registrerbar membran i sluken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg til vaskemaskin

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

LOFT > VASKEROM

Generell

Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon men alt arbeid er opplyst å være utført av fagfolk.

LOFT > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger.
Malt trepanel i himling/skråtak.

LOFT > VASKEROM

Overflater Gulv

Vinylbelegg m/oppkant på vegg.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er motfall til sluket. Oppkant ved dør hindrer imidlertid lekkasjevann i å renne ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

LOFT > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast
Synlig vinylbelegg under klemring.

LOFT > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg til vaskemaskin



LOFT > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte

LOFT > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1993.
Ingen dokumentasjon men alt arbeid er opplyst å være utført av fagfolk.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Gulvet har minimalt med fall i og utenfor dusjsonen.
Oppkant på dusjvegg vil hindre evt. lekkasjevann utenfor dusjsonen i å renne til sluk

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig utfra forhold som alder/forventet restlevetid i tillegg til evt. beskrevne avvik.
Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsvurdering at alle bad fra 1997 og eldre automatisk skal gies TG 3 grunnet alder/restlevetid på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet kan fungere en tid men det kan ikke gies noe garanti grunnet alder på membran/tettesjikt.
Det er foretatt hullboring med fuktmåling i vegg bak dusjen fra garderobenisje og her viste ingen tegn til fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjen uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Alder på våtrommet er opplyst av eier å være 16 år.
Det er fremlagt dokumentasjon/erklæring på arbeidene.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger
Malte takplater

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Elektriske varmekabler.

Det er målt tilstrekkelig fall til sluk i og utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del misfarge på fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger rengjøres/evt omfuges.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Registrerbar membran i sluken.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjnisje m/glassdør, servant i møbel, speil og belysning.
Røropplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte profilerte fronter. Takhøye overskap. Benkeplate i heltre eik. Nedfelt vaskekum i stål i hjørneløsning. Fliser på vegg mellom benk/overskap.
Integrert oppvaskmaskin, kjølehjørne, stekovn og koketopp i hjørneløsning.

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Integrert kjølehjørne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør til kjølehjørne lukker ikke til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft montert i hjørnehette.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel innredning med malte fronter.
Laminat benkeplate og nedfelt vaskebeslag i stål. Fliser på vegg mellom benk/overskap.
Ventilator med avtrekk til friluft.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med mørke glatte fronter. Takhøye overskap. Benkeplate i laminat. Nedfelt vaskekum i stål i hjørneløsning. Fliser på vegg mellom benk/overskap.
Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekovn og koketopp i hjørneløsning.

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekkslette i stål montert i hjørneløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er kobberrør fra kommunal ledning i St. Sunnivas vei og inn til innvendig hovedstoppekran ved tak i kjellergang. Øvrige vannrør i huset er med rør i rør system. Varierende alder.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Opplyst av eier at også bunnledninger er av plast.
Varierende alder.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via spalteventiler i vindu og enkelte veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en 200 l. til leiligheten i 1. etg. og en 300 l. for leiligheten i 2. etg. + kjellerstue m/bad.
Alder på beredere er 16 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i kjellerstue m/bad, samt gulver i hybelleiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 3 stk. sikringsskap med aut. sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Oppgradert over tid. Siste gang februar 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da det krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det henvises til tilsynsrapport fra Bergen brannvesen dat. 22.06.2023 samt brev om avsluttet sak.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser at røykvarslere er sjekket og at de fungerer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.
Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad av byggegrunn.

TG 2 Drenering

Ukjent drenering.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast) og drensrør) slik som dagens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur av plasstøpt betong trolig med sparestein. Pusset og malt utvendig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støtttemurer av varierende utførelse.

TG 0 Terrengforhold

Fallforhold rundt grunnmur virker ok.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at vannledning er av kobber fra kommunal ledning i St. Sunnivas vei og inn til innvendig hovedstoppekran.
Type avløp utenfor og under bolig er ikke kjent.

Undersøkelser av slike ledninger må evt. utføres av spesialfirma.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Carport



Anvendelse

Benyttes av eier

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Halvpart av Carport plassert i grense til nabo.

Gulv av støpt dekke som nylig er smurt med membran. Grunnmur av betong som er pusset og malt.

Vegg og tak er av trekonstruksjoner.

Tak er med delvis valmet og flatt tak tekket med pappshingel/papp.

Takrenner og nedløp av plast.

Bod i underetasje på 12 m2 bra.

Det settes ikke tilstandsgrad på tilleggsbygg i henhold til NS 3600.

Med unntak av grunnmur og dekke så har bygningen vedlikeholdsbehov.

Under befaringen ble det registrert mugglukt i boden. Kan sannsynlig skyldes fukt fra før dekket over fikk ny membran.



Fra vest med inngang til bod i underetasje.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Garasje/Carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1 åpen carport					13		
Underetasje		12		12			12
SUM		12			13		12
SUM BRA	12						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 åpen carport			
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er ikke skillevegg mellom parkeringen til nabo. Arealet på 13 m2 for denne enheten er derfor ca mål.

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje Leilighet	44			44			44
Underetasje	19	10		29			29
1. etasje leilighet	81			81	17		81
2. etasje leilighet	83			83	17		83
Loft	22			22		36	58
SUM	249	10			34	36	295
SUM BRA	259						



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje Leilighet	Soverom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue m/tekjøkken, Bad	3 boder	
1. etasje leilighet	Entré/hall , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2. etasje leilighet	Entré/hall med trapp til loft, Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue		
Loft	Gang/trapperom, Loftstue/soverom, Vaskerom , Deler av kott m/skyvedør		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere vaskekjeller/bod er omgjort til kjellerstue og bad. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.
Tidligere tørkeloft er omgjort til rom for varig opphold. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: Innredet loftsetasje kan utløse andre brannkrav ved søknad om bruksendring..

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
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)
Garasje/Carport	0	25
Boligbygg med flere boenheter	247	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Felles gang/trapp i underetasje og i 1. og 2. etasje på tilsammen 18 m2 BRA er ikke tatt med i matrisen hverken som BRA-I eller BRA-E. Men arealet inngår i totalt BRA for bygget som er 277 m2 BRA.
TBA på 34 m2 gjelder altaner i 1. og 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2023	Jan Frode Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	752		0	444.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gimleveien 65							
Hjemmelshaver Stunner Kjersti							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Sentral og fin beliggenhet i etablert boligområde like ved Brann Stadion.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen er regulert til boligformål.
Om tomten Tomten er pent opparbeidet med hellelagt inngangsparti, trapper, murer, plen og div tilplanting med blomsterbed, prydbusker m.m. Parkering i carport og i off. gate.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
47 300	2016

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	5076078	Fullverdi		9 161
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger opprinnelige			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon/erklæring vedr. arbeid på våtrom.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/QD6816>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503240086

Selger 1 navn

Kjersti Stunner

Gateadresse

Gimleveien 65

Poststed

BERGEN

Postnr

5052

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei☐ Ja

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full rehabilitering av bad

Arbeid utført av

Anders O. Grevstad AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Full rehabilitering iht. TEK av godkjent våtroms bedrift.

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

Reparasjon av spillvannsledning fra utvendig kum til felles privat kum.

Arbeid utført av

AOG Bygg AS og Rørhab Bergen AS

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen etter gjennomført tilsyn den 22.06.2023, påpekte at deler av skorsteinen i 2. etg. er kledd inn, og ikke tilfredsstiller kravet for inspeksjon. Det er senere montert inspeksjonsluke fra garderobeskap som grenser mot skorstein, og forholdet er godkjent av Bergen Brannvesen.

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

Alle originale el. installasjoner er skiftet. Arbeid utført de siste 15 - 20 årene, er utført av Monsen Elektro AS.

Arbeid utført av

Monsen Elektro AS

Filer

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Samsvarserklæring ny termostat leilighet 1. etg., 2016.11.11.pdf

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Samsvarserklæring nye led spotter etc. leilighet i 2. etg., 2020.02.10.pdf

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Risikovurdering, nye spotter på bad, nye panelovner etc. leilighet i 1. etg., 2020.12.22.pdf

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Samsvarserklæring, nye spotter på bad, nye panelovner etc. leilighet i 1. etg., 2020.12.22.pdf

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Sluttdokumentasjon hageleilighet 2013.12.10 .pdf

Gimleveien 65, Monsen Elektro, Sluttdokumentasjon nye led spotter etc. leilighet i 2. etg., 2020.02.10.pdf

Initialer selger: KS

2

77

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

1 stk. leilighet i 1. etg., 1 stk. leilighet i 2. etg. og loft, 1 stk. hybel leilighet i under etg., 1 stk. kjellerstue med bad, sovealkove og minikjøkken.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerstue med bad i under etg., var opprinnelig vaskerom og bod, og er ikke godkjent som bolig for varig opphold.

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort endringer på loftet fra opprinnelig tegning. Kjellerstue med bad i under etg., var opprinnelig vaskerom og bod. Bad i hybel leilighet er utvidet fra opprinnelig, og en bod er omgjort til vaskerom. Bad og vaskerom i hybel leilighet er godkjente endringer.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Tilsynsrapport fra Bergen Brannvesen av 23.06.2023, anbefaler rehabilitering av skorstein (ikke pålegg). Kontrolløren antydte muntlig vel 10 års levetid.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503240086

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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.

Document reference: 1503240086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Stunner	b589b1a54672c7f131ea54af66d287d49c1a16fc	03.04.2024 17:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240086

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.06.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/752/0/0
Adresse: Gimleveien 65, 5052 BERGEN

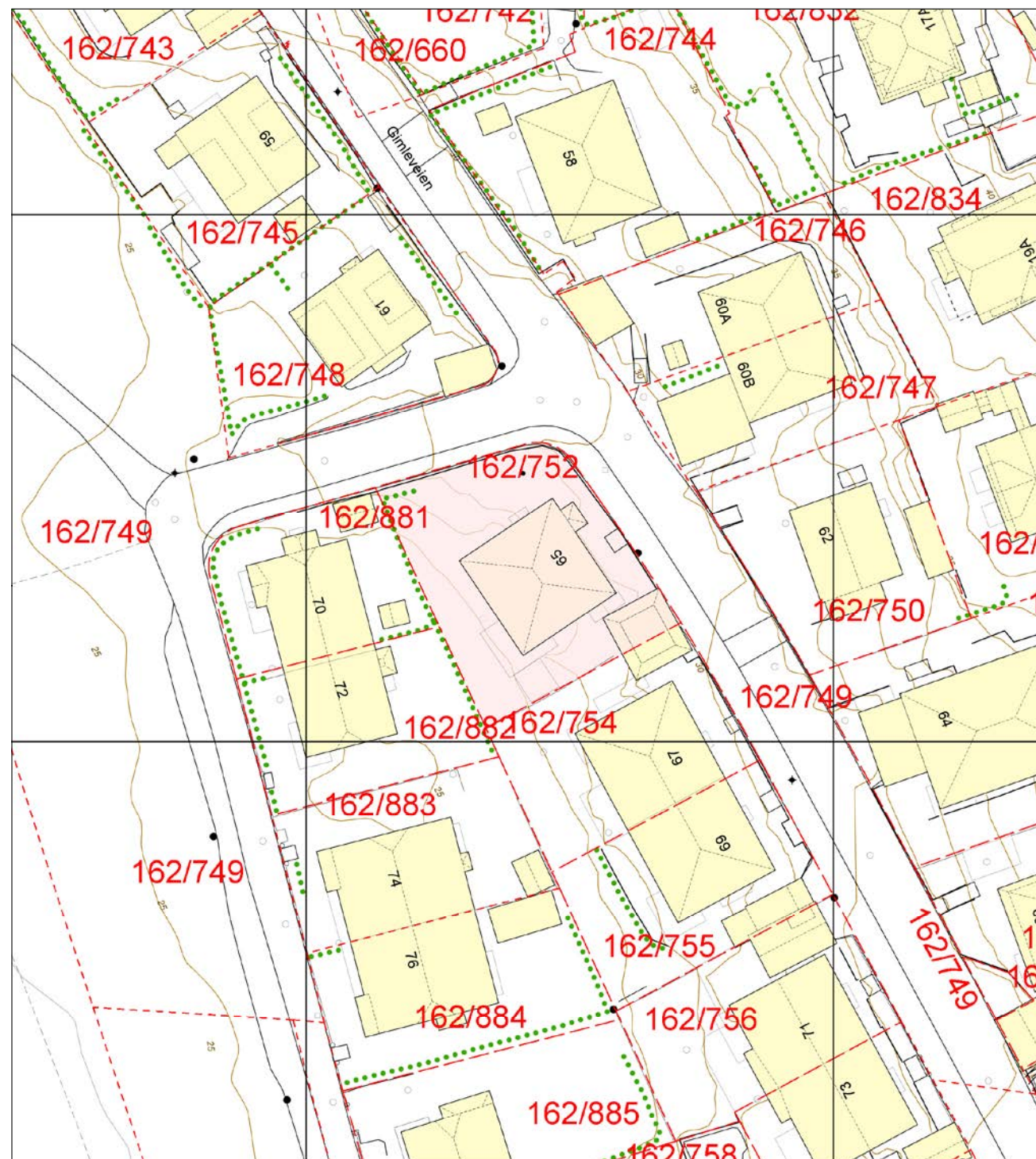


- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

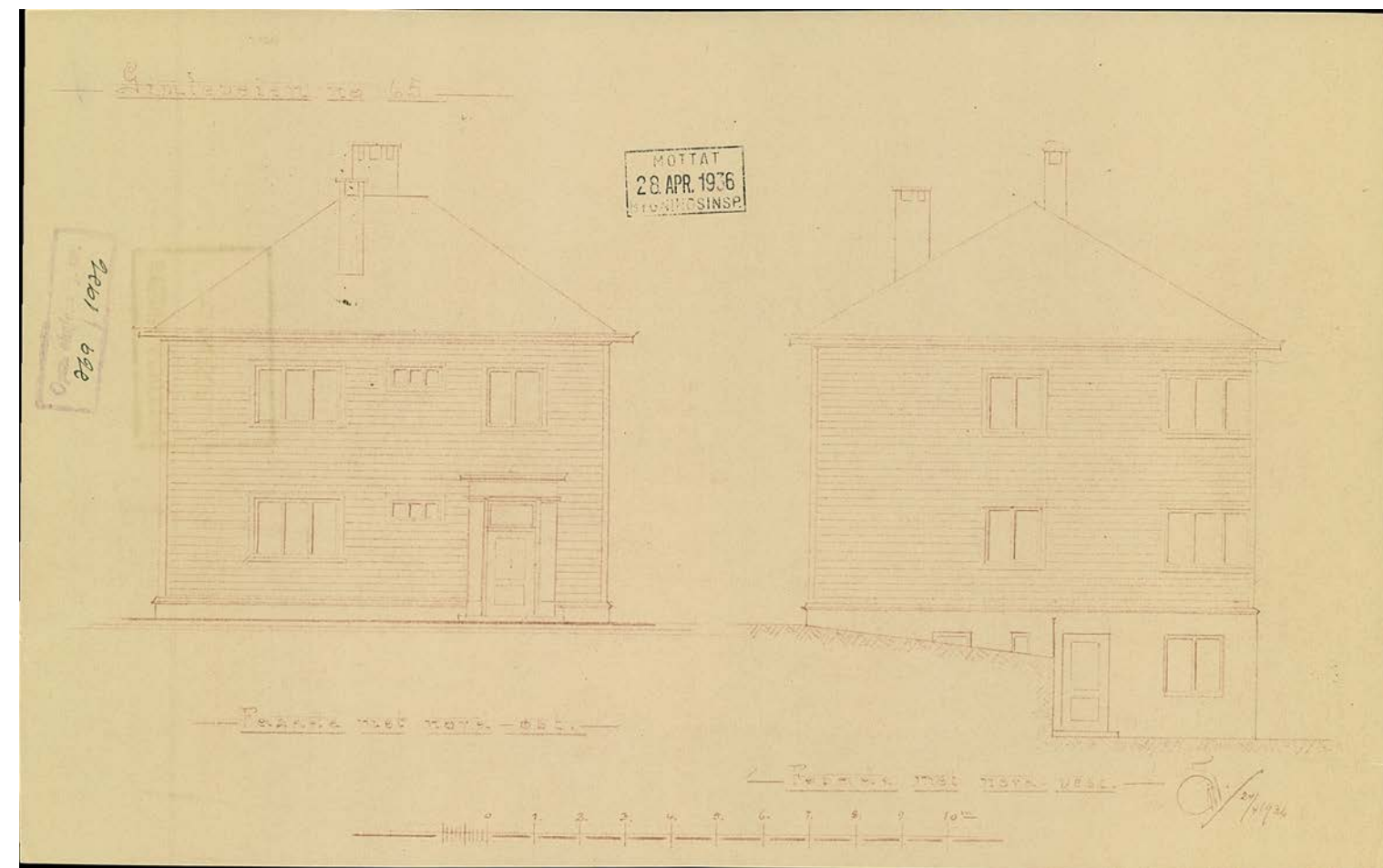


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.06.2023

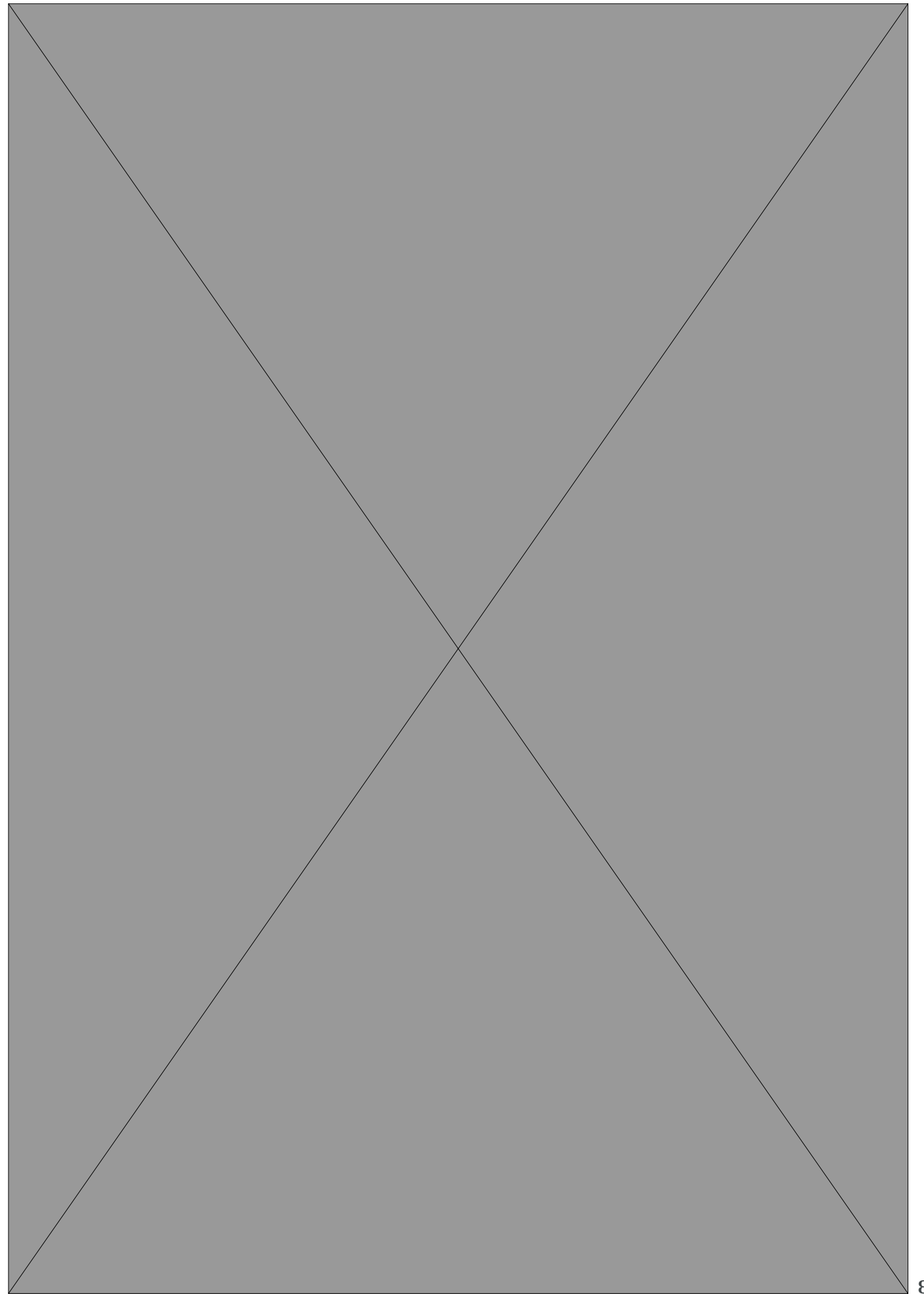
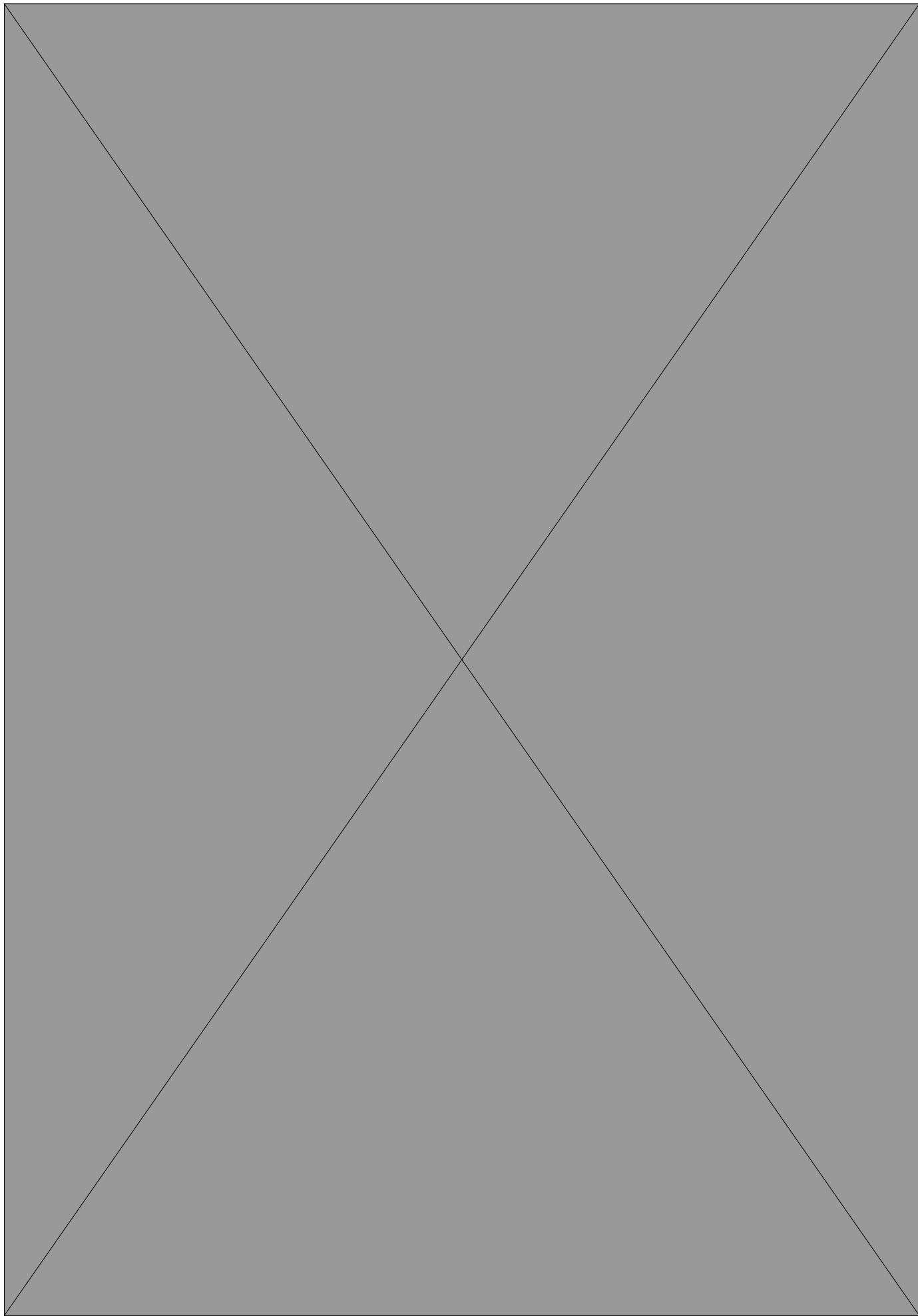
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/752/0/0
Adresse: Gimleveien 65, 5052 BERGEN



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









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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Gimleveien 65 5052 BERGEN	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
		Saksbehandler:	Fredrik Tøsdal
Oppdragsnummer:	1503240086	Telefon:	930 21 497
		E-post:	Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: Kr.:

Egenkapital: Kr.:

Totalt: Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

