



aktiv.

Christinegård 42, 5037 BERGEN

**Moderne toppleilighet med
panoramautsikt | Unike og solrike
uteområder | Betydelig oppgradert
i 2020-2024 | Parkering**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 239 190,-
Total ink omk.: Kr 9 229 190,-
Selger: Mads Ulstein
Rikke Thorsø

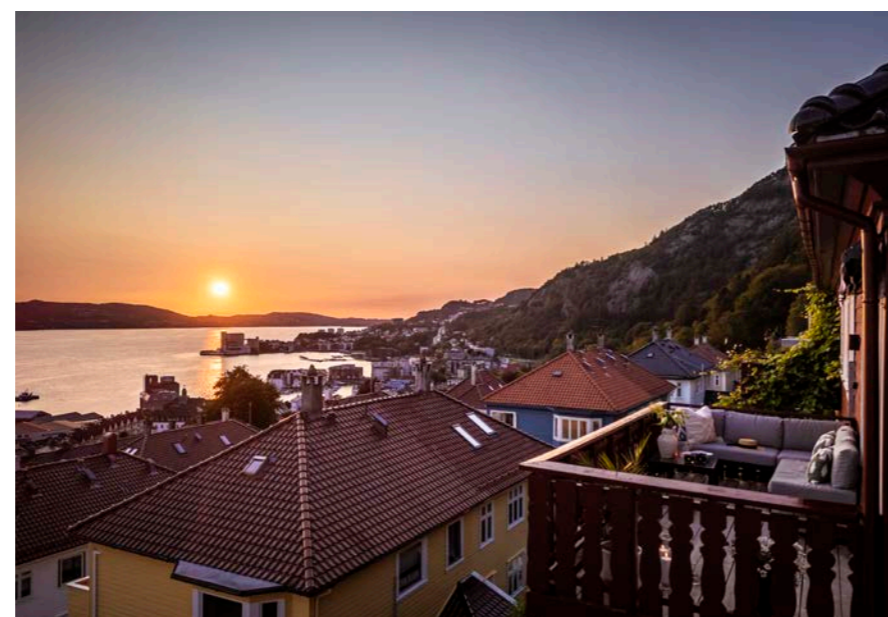
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 98/98 kvm
Tomtstr.: 263.9 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 731
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503240239

Moderne toppleilighet med panoramautsikt | Unike og solrike uteområder | Betydelig oppgradert i

Aktiv Eiendomsmegling v/Glesnes har gleden av å presentere Christinegård 42! En lekker utsiktsleilighet med høytliggende plassering på en av byens beste utsiktstomter hvor du har svært gode solforhold og storslått sjøutsikt utover Byfjorden og mot Askøy! Boligen har høy standard på innredning og utstyr !

Litt om kvaliteter:

- Inngangspartiet og hovedetasjen ble rehabilitert i 2020
- Lekkert kjøkken med tilvalg av høy kvalitet
- Herlig altan på 8 m²
- Smarthus
- Eksklusiv bruksrett til privat, solrikt uteareal opparbeidet med platting og pergola på ca.31 m²
- Eget privat inngangsparti
- Fast parkering med elbillader
- Gåavstand til dagligvare, skole og bhg
- Nye Varegg-arena like i nærheten
- Kort vei til populære turterreng i Byfjellene
- Bod under parkeringsplass
- Felleskost kr 0,-



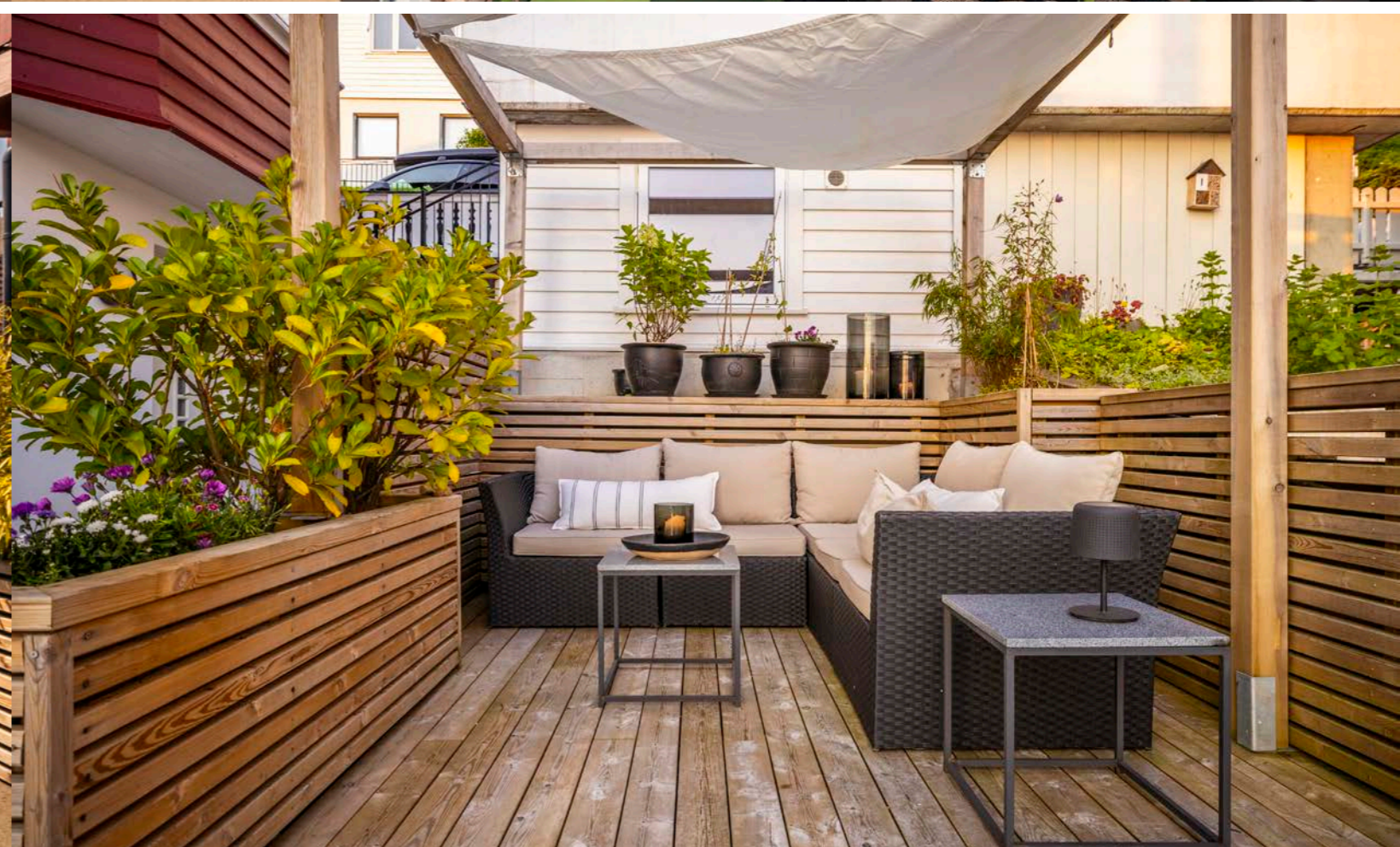
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	110
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120



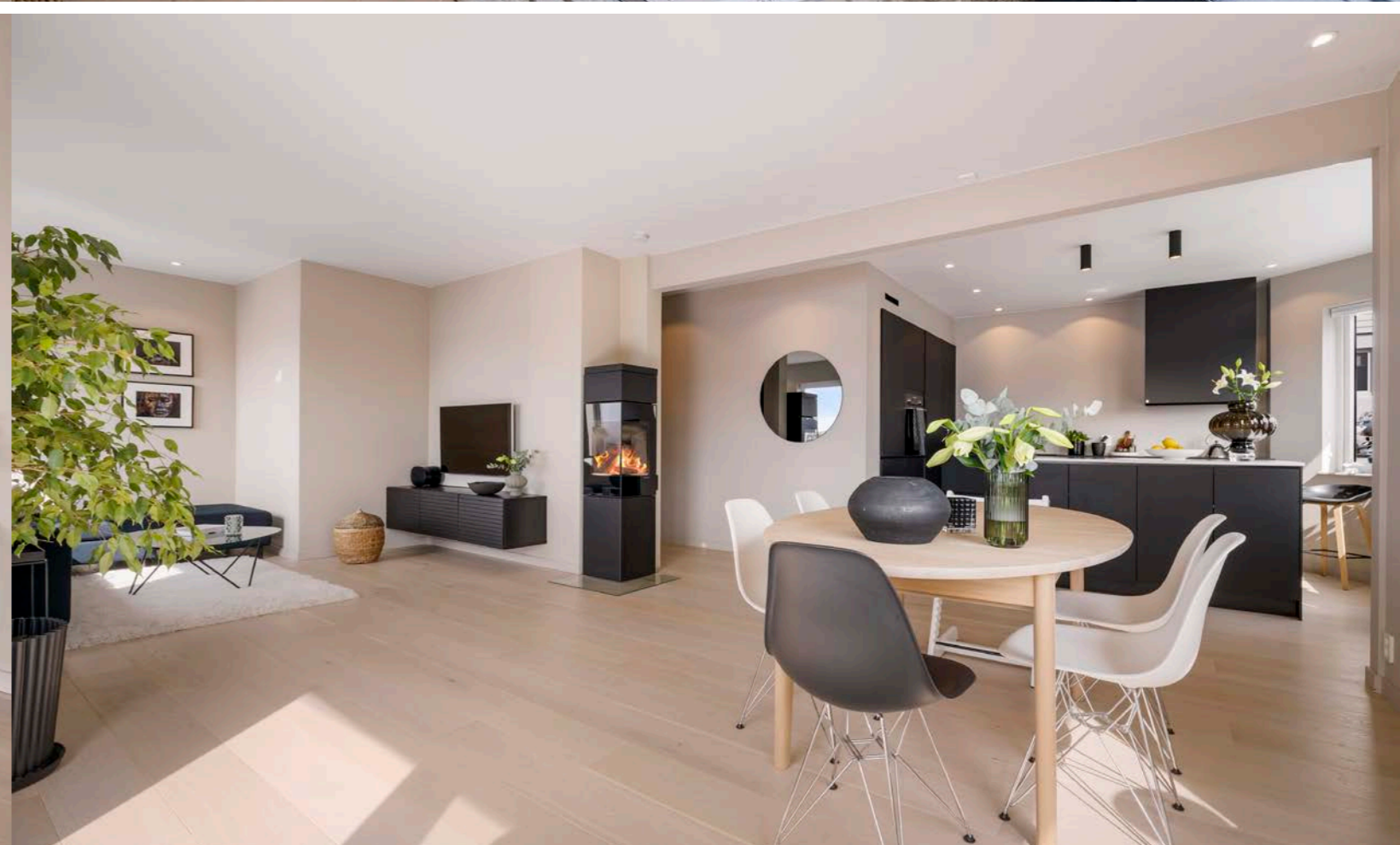


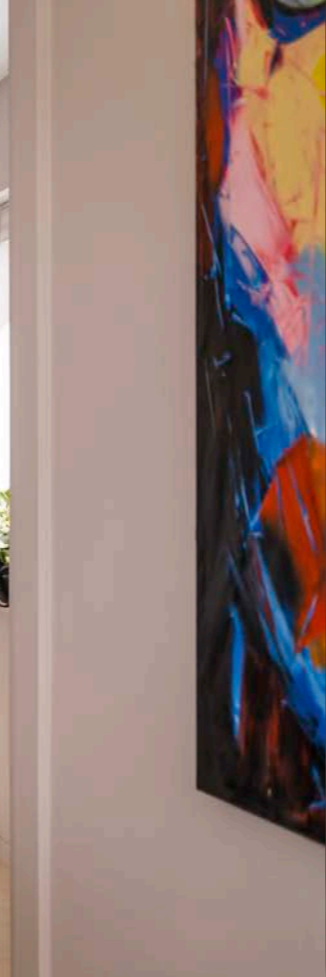


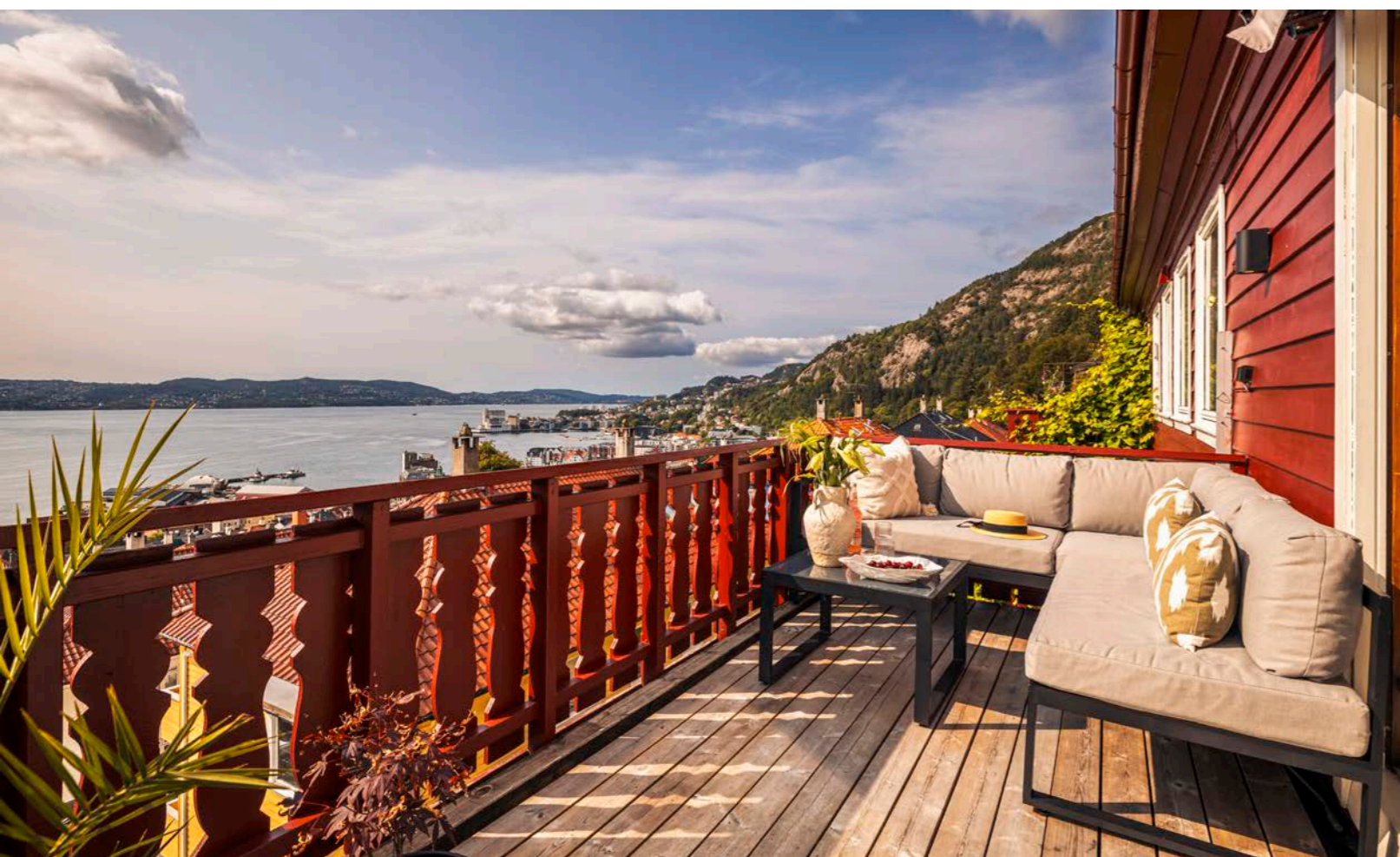


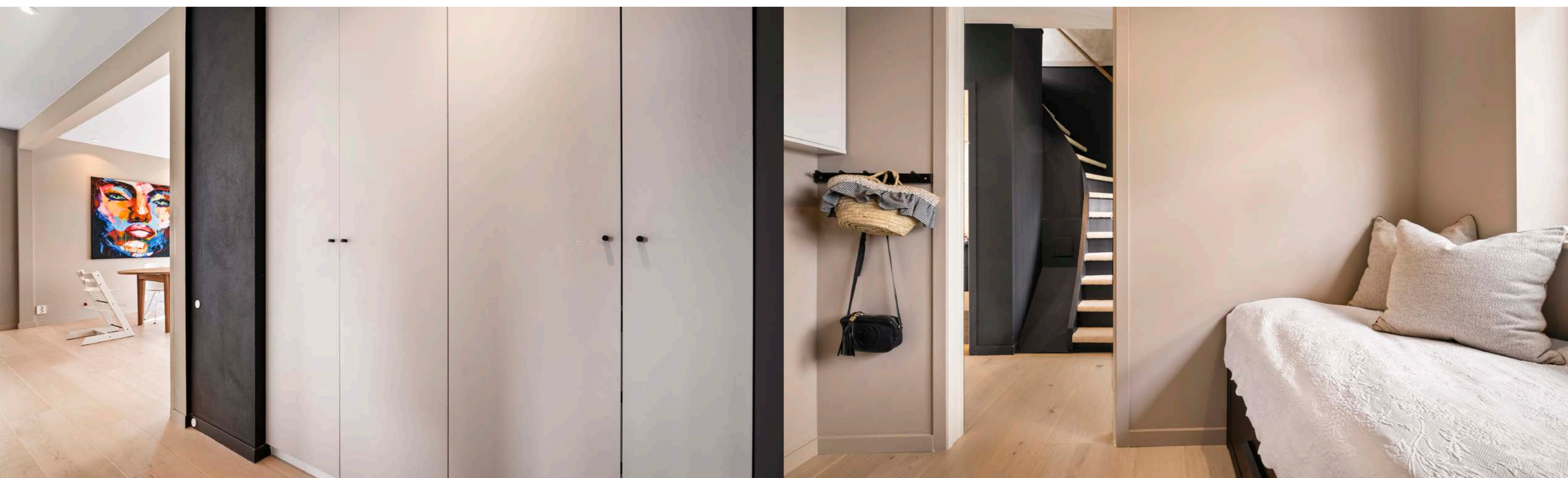


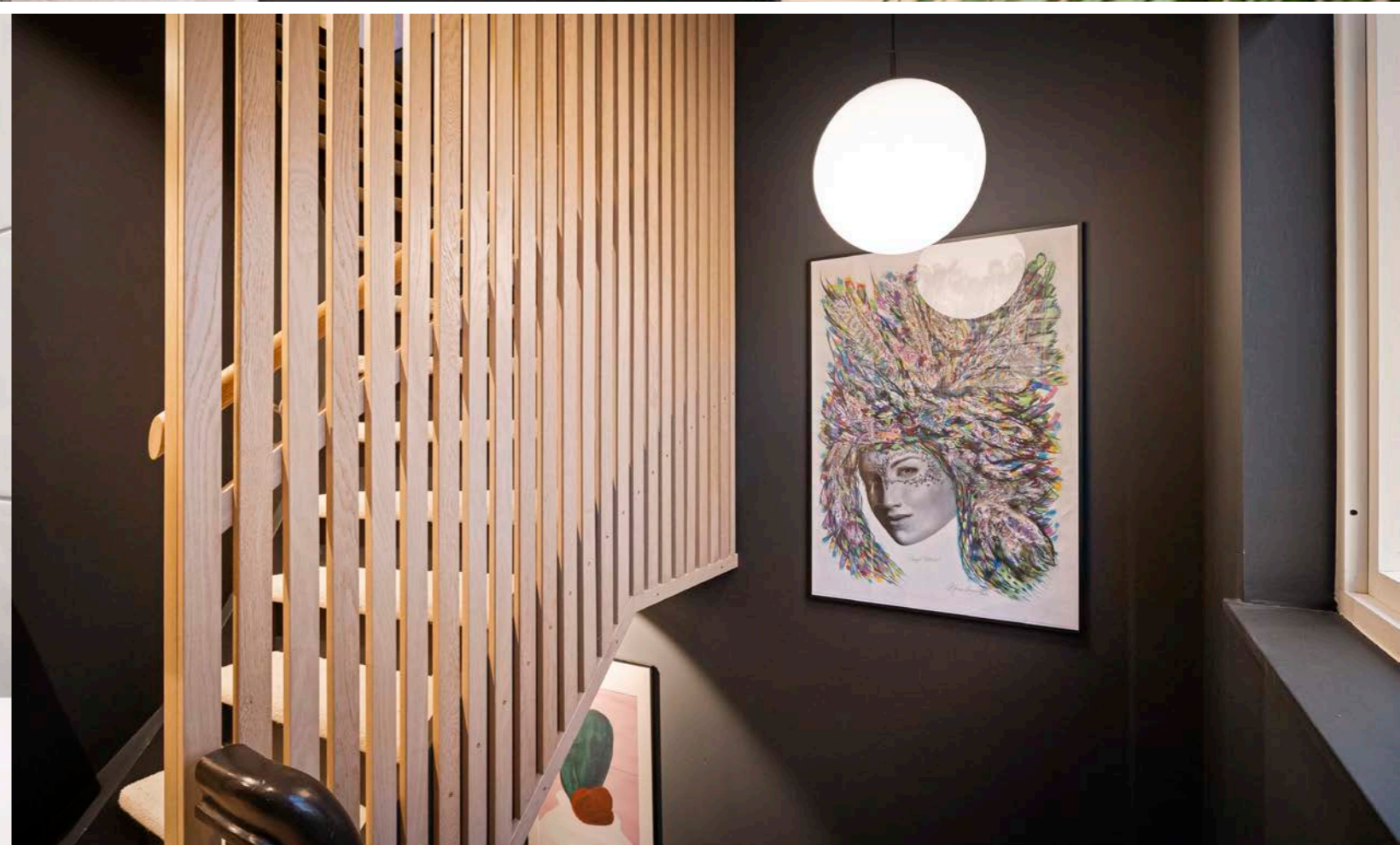
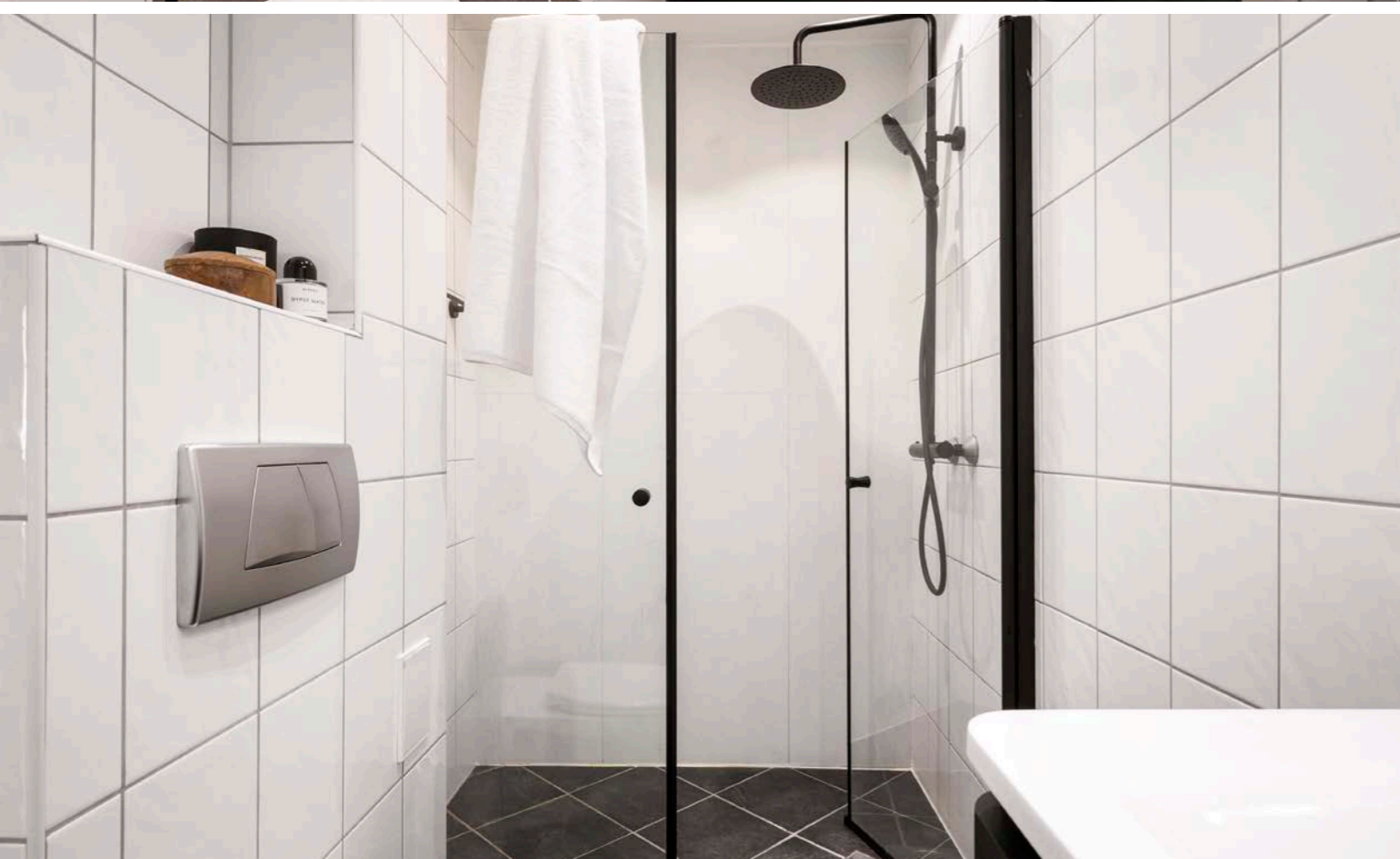


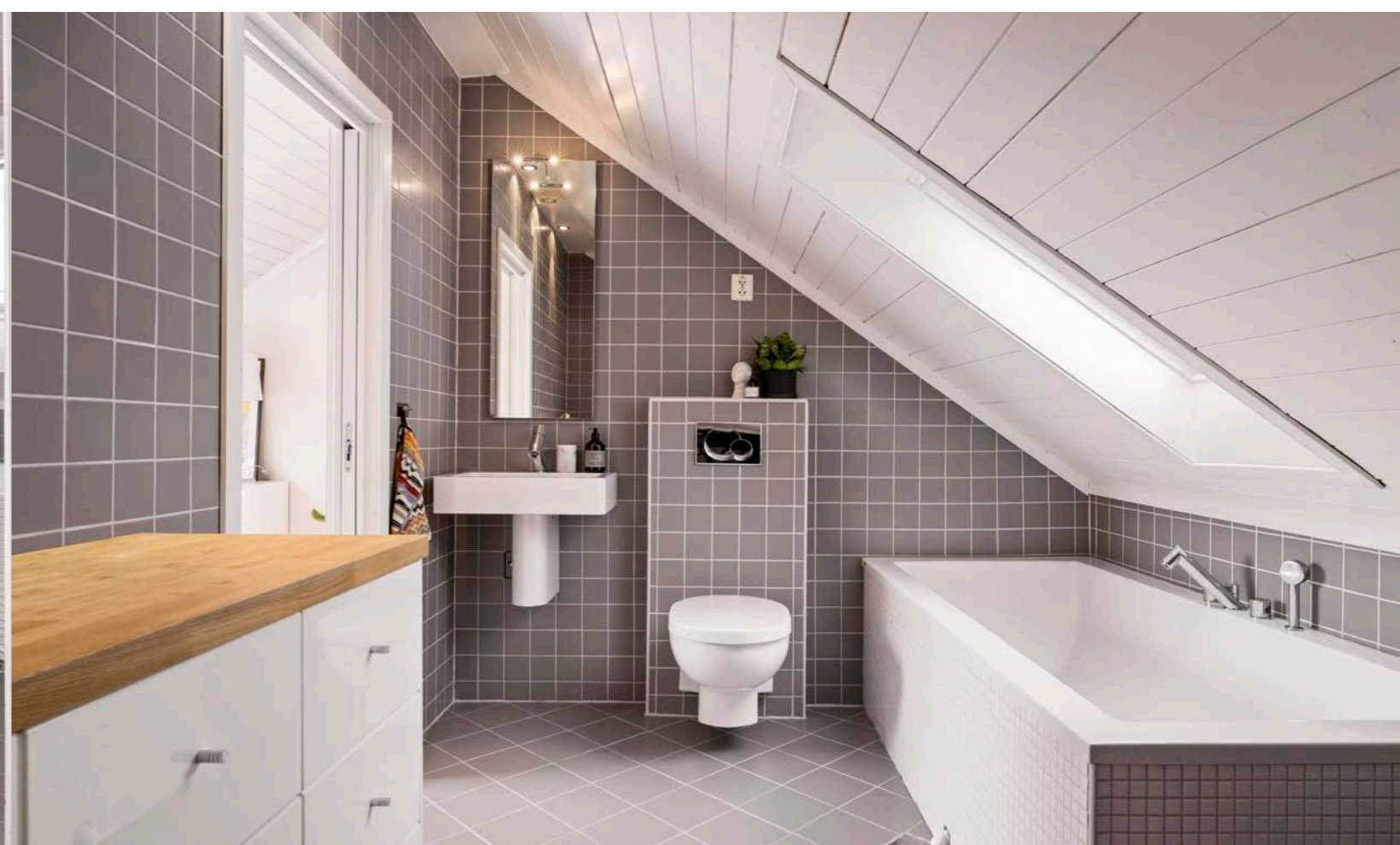
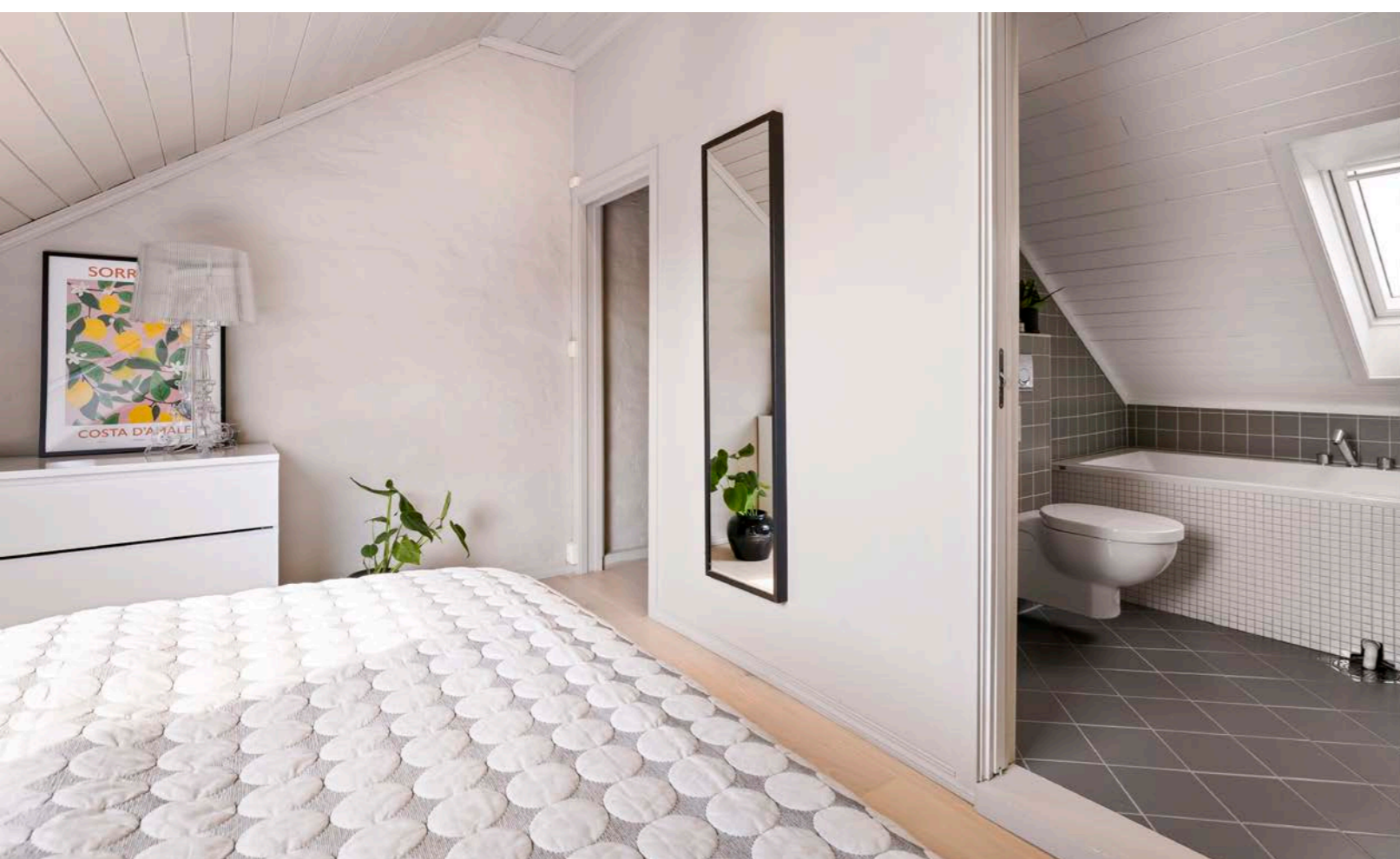


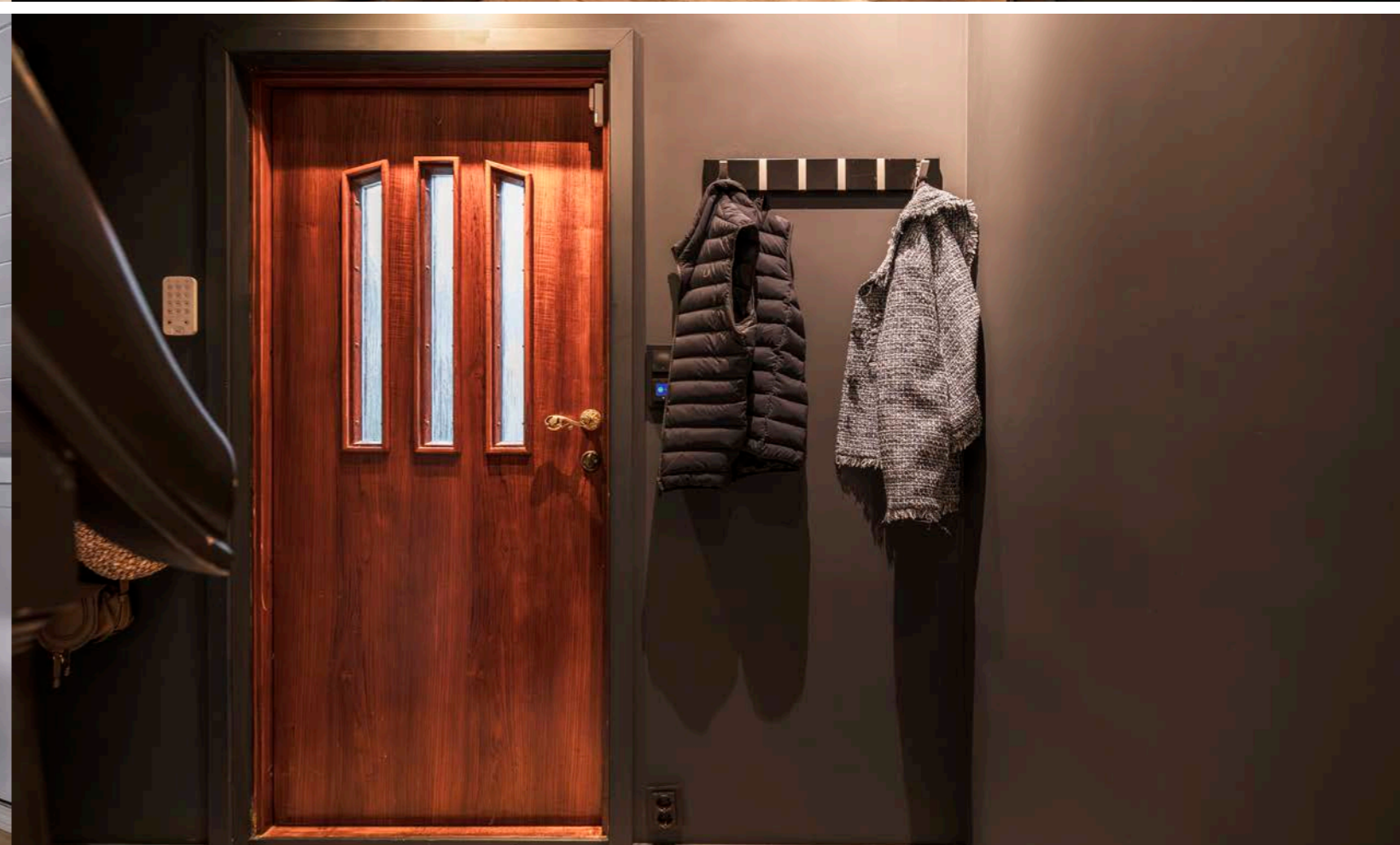












Plateløsning

2.etasje



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

Alternativ planløsning

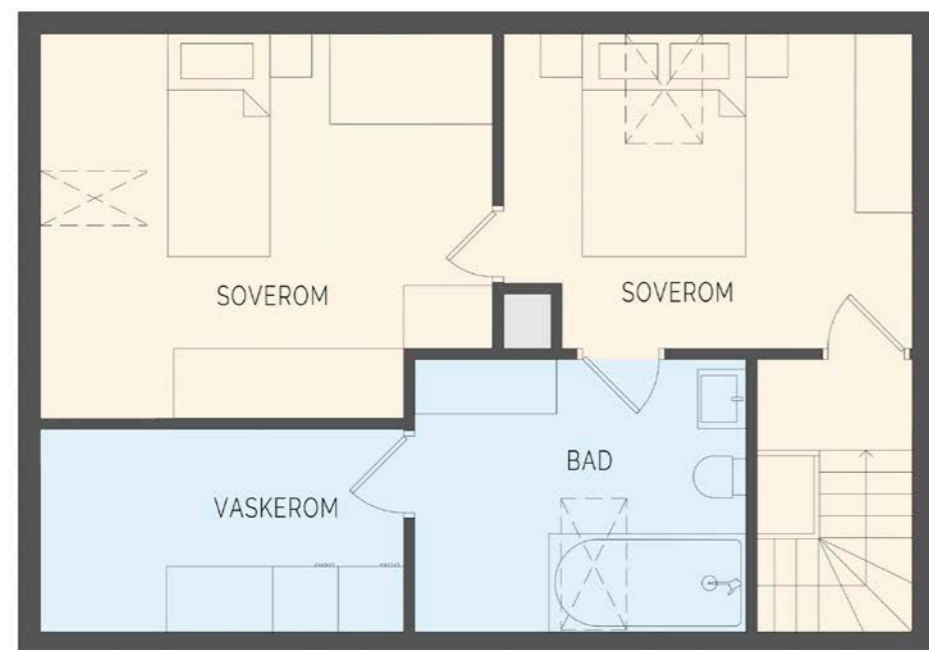
2. etasje



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

Planløsning

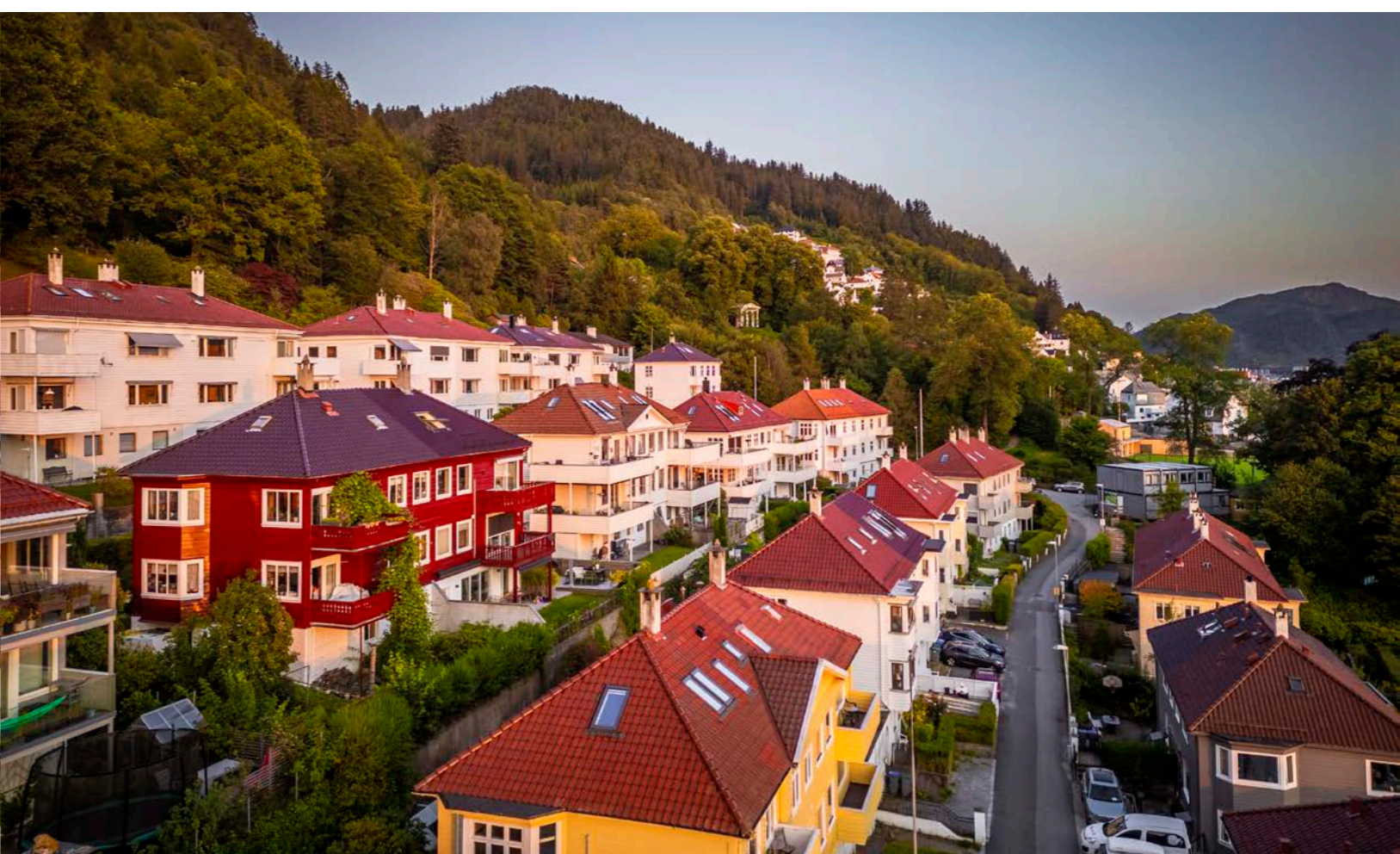
Loft



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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







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: 98 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 5 m² Entrè/trapp (5 m²)

2. etasje

BRA-i: 68 m² Trapper/gang (8 m²), stue/kjøkken (43 m²), bad (4,0 m²), soverom (5,6 m²)

3. etasje

BRA-i: 25 m² Loft (trapp 2,5 m², bad 5,0 m², sov 1 8,3 m², sov 2 6.8 m² - innredning av loft ikke godkjent)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse

2. etasje

8 m² Altan

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er i følge sameiets vedtekter vedtatt en deling av utearealene.

- Øvre del av hagen pluss gangvei og areal langs gavlvegg mellom grunnmur og til utside av betongplate frem til fremsiden veranda, skal være fellesareal.

- Resten av søndre del av hagen langs gavlvegg fra parkeringsplass helt til gjerdet mot sjøen har eksklusiv bruksrett til seksjonsnummer 2.

- Hagen foran hele husveggen mot sjøen helt frem til gjerdet har eksklusiv bruksrett til seksjonsnummer 1.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt, piper, sjakter og trapper. iht måleregler NS3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i total areal. Mrk. man må gå gjennom ett soverom for adkomst til soverom to på loftet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligens loftetasje har mye skrå vegger. Loftetasje har større gulvareal, men målbart areal er 25 m²,

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

263.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felleseie som er fordelt på de to seksjonene, Leiligheten har avtale om eksklusiv bruksrett for inngangspartiet i 1 etasje, i følge sameieavtale. Tomten er oppdelt i henhold til vedlagte vedtekter for sameiet.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et av Sandvikens mest populære boligområder! Her kan du bo i rolige omgivelser med gangavstand til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på. Dagligvarebutikkene Bunnpris Mulen og Nærbutikken Sandviken (søndagsåpen) ligger en kort spasertur fra boligen. Det er også gangavstand til både Sandvikstorget og Støletorget hvor du finner bl.a flere dagligvarebutikker, apotek, café og døgnåpen

7-Eleven. Dette gjør hverdagshandelen enkel.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:

- Krohnengen skole (1-7 klasse)
- Christi Krybbe skole (1-7 klasse)
- Rothaugen skole (8-10 klasse)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole
- Kidsa Ladegården (1-6 år)
- Christinegård Barnehage (1-6 år)
- Mulesvingen Barnehage (1-6 år)

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet NHH og NLA Høgskolen, samt UiB, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet.

For den turglade er det et flust av muligheter. Fjellveien er et populært valg for både joggetur og spasertur. Stoltzekleiven passer perfekt for treningstur med ca. 800 steintrapper og stigning på nesten 300 høydemeter fra Fjellveien. Fløibanen er perfekt for koselige søndagsturer. Nydelig utsikt kan nytes fra Byfjellene! Det er flere flotte parkområder like i nærheten, som Meyermarken og Skansedammen. Parkene er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Parkene er perfekt for blant annet grilling, ballspill og avslapping på late sommerdager, eller aking og skøyting på vinterstid. Treningscenteret Nr. 1 Fitness Sandviken og MyLife livsstilsenter ligger en liten spasertur unna.

Nye Varegg-arena (2 min gange) med treningssenter, idrettshall, fotballbane og parkeringsplasser. Et nytt samlingspunkt for bydelen, med et bredt tilbud for både barn og voksne.

Det er kort vei til bussholdeplass i Prahls vei hvor linje 10 har hyppige avganger i retning Bergen Sentrum og videre mot Fyllingsdalen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Dyngeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Valmet tak med glasert takstein, renner og nedløp i plast, liggende kledning malt og utskiftet bord etter behov i 2021. Vinduer er av eldre dato 1978/1988.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett i hovedetasje og loftet har gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater i hovedetasje, panel i loftetasjen bjelkelaget i hovedetasjen ble forsterket forsterket i 2020 under rehabilitering, bjelkelaget i loftsetasjen er fra byggeåret. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, som ble rehabilitert i 2021 og foret med stålrør, ny peis montert i 2021 av typen Nordpeis med glassdør Boligen har 2 stykk tretrapper, en fra inngang i 1 etasje og en fra hovedetasje til loft, trappetrinn fra hovedinngang til 1 etasje er i hvitlakkert eik. Teppe i trappetrinn fra hovedetasje til loft. Innvendig har boligen malte

yllingsdører. skyvedør til bad loft og ett soverom hovedetasje, dører i loftsetasje er eldre en i hovedetasjen.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Christnegård 42! En lekker utsiktsleilighet med høytliggende plassering på en av byens beste utsiktstomter i blindvei, hvor du har gode solforhold og storslått sjøutsikt ut over Byfjorden og mot Askøy. Bilen parkeres enkelt på sin faste plass hvor det også er montert elbillader. Under parkeringsplassen ligger en praktisk bod med utvendig adkomst.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning hvor det opprinnelige uttrykket er godt bevart. Huset er godt tilpasset terrenget, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for fantastiske lysforhold i hele boligen. Leiligheten har rause og solrike utearealer. Her kan nevnes eksklusiv bruksrett til deler av uteområdet på den ene siden av huset, i tillegg til den herlige altanen med utgang fra stuen. Leiligheten har også eksklusiv bruksrett til et trivelig og velstelt inngangsparti.

Leiligheten har i løpet av perioden 2020 - 2024 gjennomgått flere store oppgraderinger. Her kan nevnes at inngangspartiet og hovedetasjen, med kjøkken, stue og soverom ble totalrehabilitert i 2020. I hovedetasjen har også bjelkelaget blitt forsterket samt vegger etterisolert. Store deler av leiligheten har også nytt elektrisk anlegg (2020) med smarthus funksjonaliteter for styring av lys, panelovner og elbil-lader.

Boligen har entrè i 1.etasje hvor det er plass til

oppbevaring av yttertøy og sko. I denne etasjen er det også et praktisk kott. Fra entrèen er det trapp opp til hovedetasjen hvor du finner de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. I stuen er det plass til sofa - og tv-møbler. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Mellom stue og kjøkken finner spisestuen sin naturlige plass. Her kan langbord dekkes til både hverdag og fest. Stuen har en moderne peisovn fra 2021 av typen Nordpeis, med glassdør. Det er også blitt installert ny stålpipeline.

Via skyvedør er det utgang til en herlig altan på ca. 8 m² hvor det er god plass til møblering av utemøbler. Her kan nydelig utsikt og gode solforhold nytes. Leiligheten har også eksklusiv bruksrett til et fantastisk og solrikt uteareal på ca. 31 m², opparbeidet med platting og pergola. Her kan du møblere med flere sittegrupper, solsenger og parasoll. En uteplass man garantert vil få mye glede av!

Lekkert og moderne kjøkken fra 2020 utført med slette sorte fronter og benkeplate av laminat (kompositt på kjøkkenøy). Her er rikelig med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som sørger for ekstra skap - og sitteplasser. Integreerte hvitevarer er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har avtrekksvifte fra Røros hetta.

I denne etasjen ligger et trivelig soverom med plass til ønsket møblering seng, nattbord og skrivebord. I gang mellom stue/kjøkken og soverom er det

innebygde skaper som sørger for god oppbevaringsplass.

Badet er pent helflisset i en klassisk sort-hvit stil og er innredet med servant i møblement, vegghengt toalett, speil og belysning, dusjhjørne med dører i glass. Det er gulvvarme på badet.

Fra gangen er det trapp videre opp til boligens loft som er innredet med 2 soverom, vaskerom og bad. Badet er helflisset i en delikat gråfarge og utstyrt med badekar, servant, vegghengt toalett og vegghengt skap. Det gjøres oppmerksom på at innredning av loft ikke er omsøkt og godkjent - se punkt om "ferdigattest" for mer informasjon.

Standard

Gulv: parkett i hovedetasje, parkett og laminat i loftsetasje. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater

Tak: Malte plater i hovedetasje. Panel i loftsetasje.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Alder på vinduer tilsier at isolasjonsevnen til disse er lavere, sammenlignet med nye, det ble i 2020 montert nye tettningslister på vinduene i hovedetasjen, det bør beregnes

utskifting av disse i de nærmeste år, forøvrig fungerer vinduene bra.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Utskifting av vinduer må påregnes i de nærmeste år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Altan på 8 m² av trevirke, malt rekkverk, dekke av terrassebord

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på altanen er 88cm fra høyeste punkt på dekke, dette skal være 100cm i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket må forhøyes slik at det er 100cm fra høyeste punkt på dekke til altanen.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av Laminat på barnerom loftsetasje.. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert små hakk og små striper i gulv stue

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ingen av avvikene har konsekvens for bruken av gulvene og det er kun anmerket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

bjelkelaget i hovedetasjen ble forsterket forsterket i 2020 under rehabilitering av denne, bjelkelaget i loftsetasjen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Gulvet i loftsetasjen har avvik på planhet med 25 mm, noe som er normal i henhold til alder. Noe knirk i gulv i gang i hovedetasje
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Gulvene fungerer med dagen tilstand.

Innvendig > 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.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Fliser på 3 vegger, en vegg med baderomspanel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: På en del av veggfliser er det foretatt plugging av huller som ikke er i bruk, fuger i våtsone er noe slitt

Det er montert en baderomsplate i dusjonen som er utført av eier denne er montert utenpå en glassbyggesteins vegg, denne platen går helt ned til overflate gulv og er fuget i overgang gulv og vegg, dette er ikke en preakseptert måte å montere baderomsplater på.

Konsekvens/tiltak: fuger fungerer med dagens tilstand, men må holdes under oppsikt. Ingen skade på baderomsplate registrert, men bør holdes under oppsikt.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv:

30x30 fliser på gulv, gulvet er flatt, det er montert en stoppliste på gulv i dusj som stopper vann å trenge ut

på resten av gulvet. Det er ikke registrert fall på gulvet i badet.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er montert en stoppliste under dusjvegger som stopper vann å renne ut på resten av gulvet, dette medfører også at vann fra eventuelle lekkasjer på vask eller toalettsisterne ikke vil kunne renne fritt til sluk.

I henhold til TEK skal det være fall til sluk og lekkasjevann fra vasker, toalettsisterne og lignende, skal ledes til sluk, det gjør det ikke i dette tilfellet. Det er ikke registrert skade på konstruksjoner selv om badet

ikke har fall i henhold til TEK, Det blir derfor satt TG2 på, anbefaling om at fallforhold må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Fall forhold bør utbedres slik at vann fra vask og toalett sistene renner uhindret til sluk ved eventuell lekkasje.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er registrert mansjett i sluk under klemring.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på membranløsningen.

Badets alder nærmer seg sin levetid i henhold til Sintef sine levetidsbetraktninger, det må påregnes rehabilitering i nærmeste fremtid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Servant og dusjhjørne er fra 2020, toalett fra tidligere rehabilitering.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres hull for synlighjoring av lekkasje fra sistene

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Velux vindu med treforinger montert i våtsone ved badekar, utført i kryssfiner som er malt. det er ikke registrert skade eller fukt, men området må overvåkes eller foringer skiftes til egnet materiale

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Årstall: 2004, Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist riss i enkelte fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold. Det er registrert riss i fliser på badegulvet fra sluk og mot vaskerommet i ca 6 fliser, disse bør skiftes eller utbedres.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2004, Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det bør etableres hull til synlighjoring av lekkasje vann fra sistene.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2004, Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det bør etableres hull til synlighjoring av lekkasje vann fra sistene

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. vaskerommet har fått installert rør i rør med tilkobling i kjøkken, i tillegg er det montert rør i rør fra vanninntak til loftetasje som er klargjort for

tilkobling.

Det er i tillegg tilrettelagt for dusjløsning på bad loft med avløpsrør under badegulvet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rør som er montert har betydelig lenger levetid enn kobberrørene. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør, samt koble på klargjort rør i rør fra vanninntak til loftsetasje. Plastbelagt kobber rør har levetid på mellom 20 og 50 år. Rør i rør har levetid på 50-75 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 115 liter. CTC FerroTherm.

Årstall: 2000, Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år levetidsbetraktninger sier at anbefalt brukstid på varmtvannstanker er 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper: Trappetrinn fra hovedinngang til 1 etasje er i hvitlakkert eik. Teppe i trappetrinn fra hovedetasje til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er registrert knirk i trapp
- Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

trapp til loft mangler rekkverk på en side, trapp fra inngang mangler håndløper på en side, knirk i trapp spesielt til loft.

Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er oppbygget som et våtrom med sluk i gulv men da det ikke er dokumentasjon eller godkjent membran på gulvet eller i sluk, settes TG3

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet mangler membran, dokumentasjon, gulvbelegget er ikke montert slik at det kan godkjennes til våtrom, gulvet på vaskerommet må rehabiliteres med ny membran/ nytt belegg som er lagt slik at det fungerer som membran.

Våtrom > Loft > Vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom: Gulvet i vaskerommet er belagt med vinylbelegg som ikke er utført fagmessig, med tanke på at det skal fungere som membran, mangler

oppbrett og festing av belegg ned i sluk.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Våtsonen mangler fullgod membranløsning, det er på tidspunkt for befarings ikke registrert fukt i gulv eller vegg konstruksjon

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere

undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det er ikke registrert membran i sluk, det er heller ikke registrert membran i overgang gulv vegg, dette kan føre til vannskade i bygget ved en eventuell lekkasje. Gulvet må rehabiliteres med nytt gulvbelegg og fall, slik at dette fungerer som membran.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Lufttørker i bod medfølger ikke.

Parkering

Fast parkeringsplass for 1 bil med elbillader.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 516

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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

Formuesverdi primær

Kr 1 344 185

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 376 739

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For

fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 731, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/731/2:

01.07.1932 - Dokumentnr: 912144 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:731
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1932 - Dokumentnr: 912145 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:731
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2000 - Dokumentnr: 37147 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2000 - Dokumentnr: 37147 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/5
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for 2.etasjes trebygning (dobbelhus) for Christinegård 42-44, datert 10.02.1933.

Det gjøres oppmerksom på at hovedetasjen i mottatte tegninger består av 3 værelser som i dag utgjør stue, kjøkken og tv-stue hvor det er åpnet opp

mellom rommene. Kjøkkenet er opprinnelig tegnet inn i mellomgang ved trappegangenen hvor det i dagens planløsning er åpnet opp. Badet er utvidet med areal fra værelse (i dagens planløsning tv-stue). Loftet er innredet med 2 soverom, vaskerom og bad. Rommene på loftet er forøvrig angitt som tørkeloft, bod og bod i godkjente tegninger. Loftet er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har tikomst via kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område med formål til boliger, iht. arealformål i kommunedelplan med følgende informasjon:

PlanID: 15750000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Følgende informasjon er også mottatt:

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Sandviken øvre

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15750000

Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Ikrafttrådt: 19.02.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15750000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 65810000

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN

Ikrafttrådt: 27.09.2023

Planen gjelder for Bybanen til Åsane, forlenget Fløyfjellstunnel, hovedsykkelrute og rigg - og anleggsområde.

PlanID: 64180000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 563 MFL., MULEBANEN

Ikrafttrådt: 24.11.2021

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av idrettshall med undervisningsfasiliteter og et strøksrettet parkeringsanlegg under eksisterende ballbane; Mulebanen. Ballbanen skal gjenoppbygges og fornyes. Planen skal bidra til å sikre områdets rekreasjons- og landskapsverdi, samt kulturminnehensyn knyttet til de fredede bygningene Christinegård med tilhørende parkanlegg. Det legges videre til rette for forbedring av forholdene for sykkel-, gang- og kollektivtrafikk. Planen tydeliggjør formål og fremtidige endringer for 3 ulike barnehageareal.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

168/563 - Tribune og idrettsgarderober - Bygning godkjent for riving/brenning - 04.07.2024

168/727 - Ombygging - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 25.01.2024

168/701 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Rammetillatelse - 13.09.2023

168/659 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Rammetillatelse - 25.08.2023

168/699 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Rammetillatelse - 16.04.2024

168/699 - Garasjeuthus annekst til bolig - Igangsettingstillatelse - 01.11.2021

168/738 - Tilbygg - Tomannsbolig, horisontaldelt - Rammetillatelse - 09.05.2023

168/738 - Garasjeuthus annekst til bolig - Igangsettingstillatelse - 19.09.2018

168/698 - Tilbygg - Tomannsbolig, vertikaldelt - Igangsettingstillatelse - 25.04.2022

168/664 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 19.01.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke

la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn

kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,00))

239 190,- (Omkostninger totalt)

9 229 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 239 190

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 130,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, tinglysing av pantedokument, utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket

vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig





Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

03.01.2025

Tilstandsrapport

 Selveier leilighet
 Christinegård 42, 5037 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 168, bnr. 731, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 19935-1322

Referansenummer: RN6535

Autorisert foretak: Murmester Terje Dyngeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Dyngeland

Vår ref:



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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



Rapportansvarlig

Terje Dyngeland

Terje Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
terjdy@online.no
930 85 010



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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Selveier leilighet i horisontaldelt tomannsbolig som går over 2 plan, hovedplan og loft, i tillegg til eget inngangsparti i 1 etasje med eksklusiv bruksrett
Hovedetasjen, med kjøkken, soverom, entre, foruten om badet, ble totalrehabilitert i 2020, forsterket bjelkelag i etasjeskille, etterisolering av yttervegger, nye overflater på gulv, vegger og tak
Vinduer er av eldre dato, men det er montert nye tettningslister i 2020
Kjøkkenet er nytt i 2020 med øy som har kompositt benkeplate
Store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020, det er utført el-kontroll 05.06.2023 som viser ingen avvik
Pipen er av teglstein, denne ble rehabilitert i 2021 med foring av stål innvendig, samt montering av peisovn
Bad i hovedetasje er fra 2002
Bad på loft er fra 2004
Loftsetasjen er innredet med bad, vaskerom, 2 soverom, trapperom, disse rom er ikke omsøkt i følge nåværende eier.
Et soverom lagt ny parkett i 2024, soverom 2 (barnerom) laminatgulv lagt nytt i 2024,
I tillegg har leiligheten eksklusivt uteområde flott oppbygget med tre-dekke samt en utebod i underkant av trapp/parkering. Uteområde og bod ble etablert i 2021. Bod er ikke omsøkt av nåværende eier/sameie, men arealet under parkering er merket som bod i kommunale tegninger fra tidligere seksjonerings dokumenter, (se vedlagt tegning)

Selveier leilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG

Valmet tak med glasert takstein, renner og nedløp i plast, liggende kledning malt og utskiftet bord etter behov i 2021
Vinduer er av eldre dato 1978/1988

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett i hovedetasje og loftet har gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater i hovedetasje, panel i loftetasjen
bjelkelaget i hovedetasjen ble forsterket forsterket i 2020 under rehabilitering, bjelkelaget i loftsetasjen er fra byggeåret.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Boligen har mursteinspipe, som ble rehabilitert i 2021 og foret med stålrør, ny peis montert i 2021 av typen Nordpeis med glassdør
Boligen har 2 stykk tretrapper, en fra inngang i 1 etasje og en fra hovedetasje til loft, trappetrinn fra hovedinngang til 1 etasje er i hvitlakkert eik.
Teppe i trappetrinn fra hovedetasje til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. skyvedør til bad loft og ett soverom hovedetasje, dører i loftsetasje er eldre en i hovedetasjen.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i hoved etasje tidligere eier har tidsfestet badet til 2002 med henvisning til en tidligere tilstandsrapport fliser på 3 vegger, en vegg med baderomspanel 30x30 fliser på gulv, gulvet er flatt, det er montert en stopplist på gulv i dusj som stopper vann å trenge ut på resten av gulvet.
Det er ikke registrert fall på gulvet i badet.
Det er registrert mansjett i sluk under klemring servant og dusjhjørne er fra 2020, toalett fra tidligere rehabilitering
el-vifte i tak med utlufting over tak bak baderomspanel er det montert glassbyggestein, en vegg mot nabo. Ved indikasjonsmåling på vegg ved dør viser det ingen fukt, 8,5 tørr

Bad loft

I følge tidligere tilstandsrapport er badet fra 2004, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i trapp mot våtsone bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 tørr

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone. Avviket er vinylbelegg som ikke er utført fagmessig, mangler, oppbrett, feste i klemring på sluk.
Vaskerommet trenger full rehabilitering da det ikke er fullverdig membran montert

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2020, Benkeplaten på øyen er av kompositt, resten av kjøkkenet har benkeplate av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er installert rør i rør fra vaskerom til kjøkken. Det er klargjort rør i rør i vegg fra inngangsparti (vanninntak), til vaskerom på loft. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. ventiler i vinduer Varmtvannstanken er på ca 115 liter. CTC Ferro Therm

El-skap montert i soverom på hovedetasje, El-kontroll utført av PG-Elektro 05.06.2023 ingen avvik registrert

brannvaslere til vaktentral. ett brannslukningsapparat i hver etasje

TOMTEFORHOLD

Tomten er felleseie som er fordelt på de to seksjonene, Leiligheten har avtale om eksklusiv bruksrett for inngangspartiet i 1 etasje, i følge sameieavtale.

Tomten er oppdelt i henhold til vedlagte vedtekter for sameiet.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

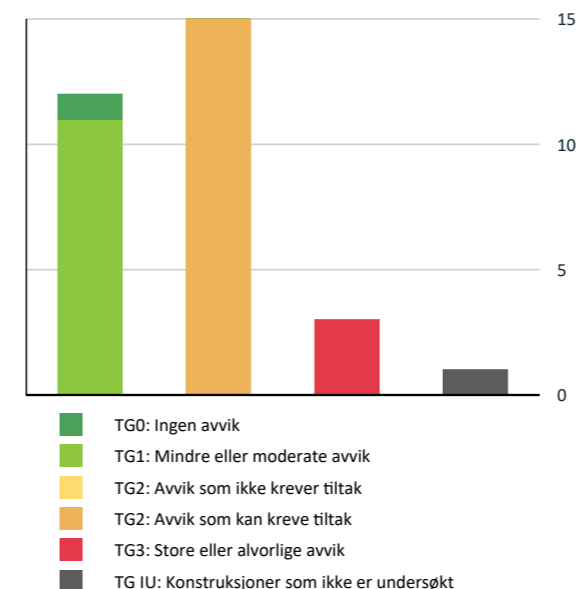
[Gå til side](#)

Selveier leilighet

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

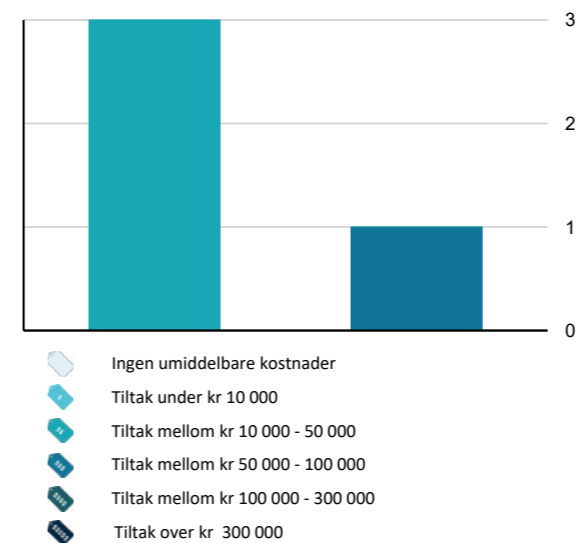
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

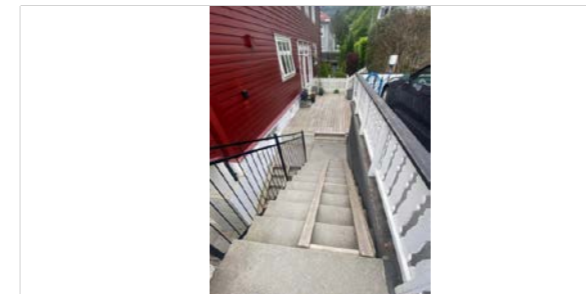
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Boligen har gjennomgått rehabilitering i flere omganger, siste større ble gjennomført i 2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer tilsier at isolasjonsevnen til disse er lavere, sammenlignet med nye, det ble i 2020 montert nye tettningslister på vinduene i hovedetasjen, det bør beregnes utskifting av disse i de nærmeste år, forøvrig fungerer vinduene bra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes i de nærmeste år.



Vindu fra 1988, skiftet pakninger på alle vinduer i 2020

TG 1 Dører

Bygningen har panelet teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 8 m2 av trevirke, malt rekkverk, dekke av terrassebord

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

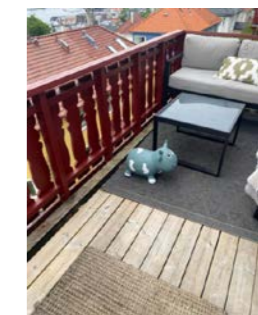
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på altanen er 88cm fra høyeste punkt på dekke, dette skal være 100cm i henhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må forhøyes slik at det er 100cm fra høyeste punkt på dekke til altanen.



rekkverks høyde er 88cm

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av Laminat på barnerom loftsetasje.. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

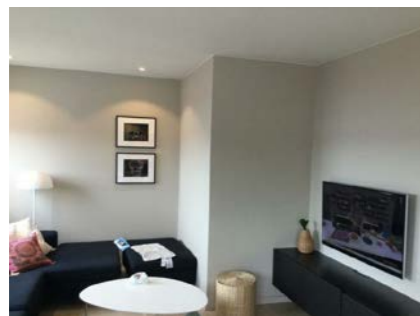
- Det er avvik:

Det er registrert små hakk og små striper i gulv stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

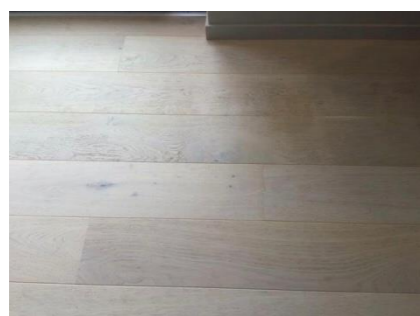
Ingen av avvikene har konsekvens for bruken av gulvene og det er kun anmerket.



Vegger i stue



Barnerom loft



Parkett i stue

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

bjelkelaget i hovedetasjen ble forsterket forsterket i 2020 under rehabilitering av denne, bjelkelaget i loftsetasjen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet i loftsetasjen har avvik på planhet med 25 mm, noe som er normal i henhold til alder.

Noe knirk i gulv i gang i hovedetasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

gulvene fungerer med dagen tilstand.

1 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.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, som ble rehabilitert i 2021 og foret med stålrør, ny peis montert i 2021 av typen Nordpeis med glassdør

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



1 TG 3 Innvendige trapper

Trappetrinn fra hovedinngang til 1 etasje er i hvitlakkert eik. Teppe i trappetrinn fra hovedetasje til loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i trapp

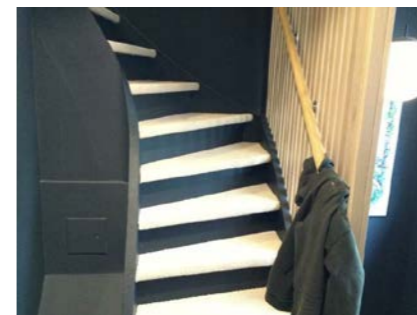
Konsekvens/tiltak

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

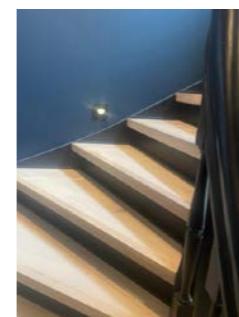
trapp til loft mangler rekkverk på en side, trapp fra inngang mangler håndløper på en side, knirk i trapp spesielt til loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



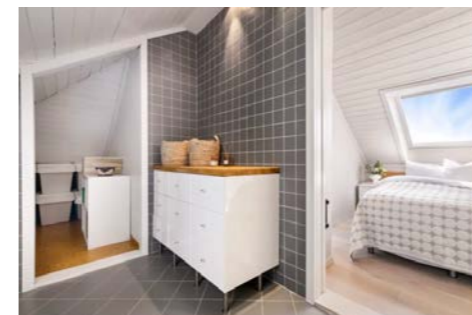
Trapp til loft belagt med teppe i 2022



Trapp fra 1 etasje til hovedetasje ble rehabilitert i inntrinn i 2020

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. skyvedør til bad loft og ett soverom hovedetasje, dører i loftsetasje er eldre en i hovedetasjen.



Viser plugget hull i fliser



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

tidligere eier har tidsfestet badet til 2002 med henvisning til en tidligere tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

fliser på 3 vegger, en vegg med baderomspanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

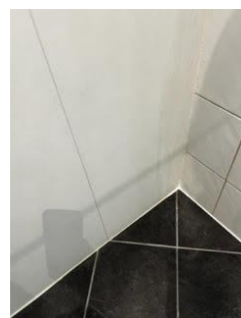
På en del av veggfliser er det foretatt plugging av huller som ikke er i bruk, fuger i våtsone er noe slitt
Det er montert en baderomsplate i dusjsone som er utført av eier denne er montert utenpå en glassbyggesteins vegg, denne platen går helt ned til overflate gulv og er fuget i overgang gulv og vegg, dette er ikke en preakseptert måte å montere baderomsplater på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

fuger fungerer med dagens tilstand, men må holdes under oppsikt. Ingen skade på baderomsplate registrert, men bør holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Baderomsplate monteret på vegg av glassbyggstein
HOVEDETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

30x30 fliser på gulv, gulvet er flatt, det er montert en stoppliste på gulv i dusj som stopper vann å trenge ut på resten av gulvet. Det er ikke registrert fall på gulvet i badet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

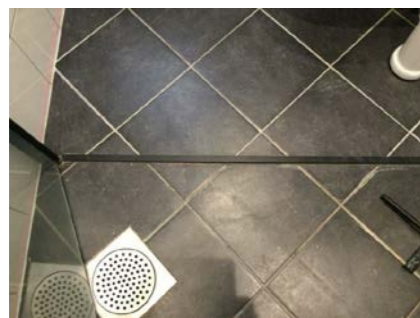
Det er montert en stoppliste under dusjvegger som stopper vann å renne ut på resten av gulvet, dette medfører også at vann fra eventuelle lekkasjer på vask eller toalettsterne ikke vil kunne renne fritt til sluk. I henhold til TEK skal det være fall til sluk og lekkasjevann fra vasker, toalettsterne og lignende, skal ledes til sluk, det gjør det ikke i dette tilfellet. Det er ikke registrert skade på konstruksjoner selv om badet ikke har fall i henhold til TEK, Det blir derfor satt TG2 på, anbefaling om at fallforhold må utbedres.

Konsekvens/tiltak

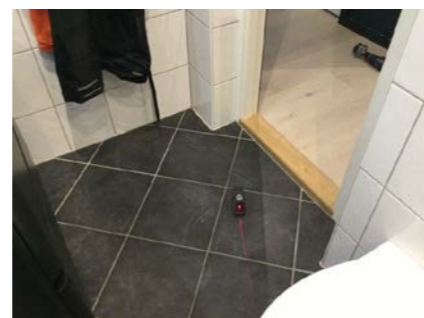
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Fall forhold bør utbedres slik at vann fra vask og toalett sterne renner uhindret til sluk ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser stoppliste i dusj



Viser oppkant ved dør
HOVEDETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er registrert mansjett i sluk under klemring

Vurdering av avvik:

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

Badets alder nærmer seg sin levetid i henhold til Sintef sine levetidsbetraktninger, det må påregnes rehabilitering i nærmeste fremtid.

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

servant og dusjhjørne er fra 2020, toalett fra tidliger rehabilitering

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

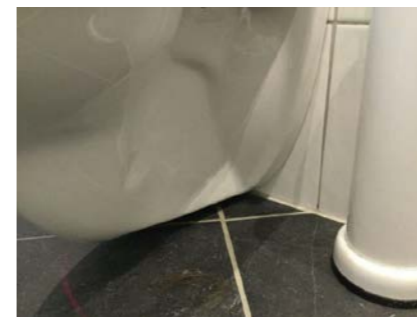
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres hull for synlighjøring av lekkasje fra systerne

Tilstandsrapport



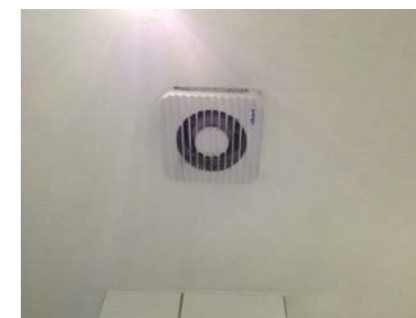
mangler hull for synliggjøring av lekkasje i systerne

HOVEDETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

elvfite i tak med utluft over tak

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > BAD

ⓘ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. En side har glassbyggstein, en side inn mot nabo, det er foretatt indikasjonmåling ved inspeksjonsluke ved trapp og det ble ikke funnet fukt over normale verdier.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

En vegg med glassbyggstein, en vegg mot nabo

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved indikasjonmåling ved dør ble det ikke registrert fukt, måling viste fukt % 8,0



LOFT > BAD

Generell

I følge tidligere tilstandsrapport er badet fra 2004, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

LOFT > BAD

ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Velux vindu med treforinger montert i våtsonen ved badekar, utført i kryssfiner som er malt. det er ikke registrert skade eller fukt, men området må overvåkes eller foringer skiftes til egnet materiale.



Vindu i våtsonen over badekar

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

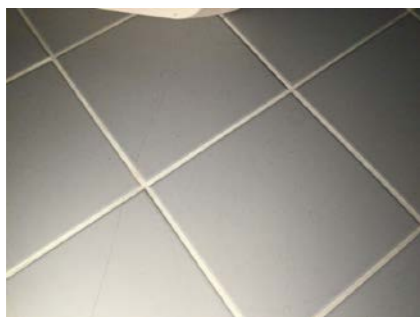
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist riss i enkelte fliser på gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er registrert riss i fliser på badegulvet fra sluk og mot vaskerommet i ca 6 fliser, disse bør skiftes eller utbedres.



gulvfliser med riss

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, membranløsning kan eventuelt skiftes ved rehabilitering av gulvet.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

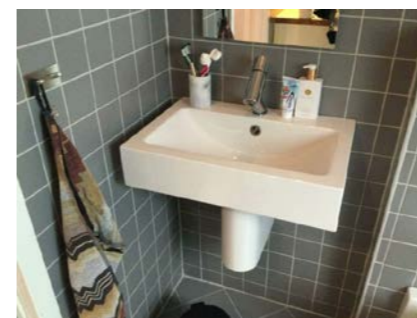
Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres hull til synliggjøring av lekkasje vann fra sisterner



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i trapp mot våtsonen bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 tørr

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFT > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er oppbygget som et våtrom med sluk i gulv men da det ikke er dokumentasjon eller godkjent membran på gulvet eller i sluk, settes TG3

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet mangler membran, dokumentasjon, gulvbelegget er ikke montert slik at det kan godkjennes til våtrom, gulvet på vaskerommet må rehabiliteres med ny membran/nytt belegg som er lagt slik at det fungerer som membran

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Ikke mulig å verifisere membran på gulv
LOFT > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Gulvet i vaskerommet er belagt med vinylbelegg som ikke er utført fagmessig, med tanke på at det skal fungere som membran, mangler oppbrett og festing av belegg ned i sluk.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Våtsonen mangler fullgod membranløsning, det er på tidspunkt for befaring ikke registrert fukt i gulv eller vegg konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er ikke registrert membran i sluk, det er heller ikke registrert membran i overgang gulv vegg, dette kan føre til vannskade i bygget ved en eventuell lekkasje.

Gulvet må rehabiliteres med nytt gulvbelegg og fall, slik at dette fungerer som membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser gulv uten oppbrett på belegg



Mangle belegg ned i sluk

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten på øyen er av kompositt, resten av kjøkkenet har benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Tillegg Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tillegg Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. vaskerommet har fått installert rør i rør med tilkobling i kjøkken, i tillegg er det montert rør i rør fra vanninntak til loftetasje som er klargjort for tilkobling.

Det er i tillegg tilrettelagt for dusjløsning på bad loft med avløpsrør under badegulvet.

Vurdering av avvik:

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

Rør i rør som er montert har betydelig lenger levetid enn kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør, samt koble på klargjort rør i rør fra vanninntak til loftetasje. Plastbelagt kobber rør har levetid på mellom 20 og 50 år Rør i rør har levetid på 50-75 år



Viser plastbelagt kobber rør

Tillegg Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, som går over til støpejern i underetasje.

Tillegg Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. ventiler i vinduer

Tillegg Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 115 liter. CTC FerroTherm

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år levetidsbetraktninger sier at anbefalt brukstid på varmtvannstanker er 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



Tillegg Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap montert i soverom på hovedetasje, El-kontroll utført av PG-Elektro 05.06.2023, kontrollskjema vedlagt i dokumenter.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er utført kontroll av anlegget i 2023 av PG Elektro se vedlagt skjema
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

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

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

brannvaslere til vaktentral. ett brannslukningsapparat i hver etasje

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

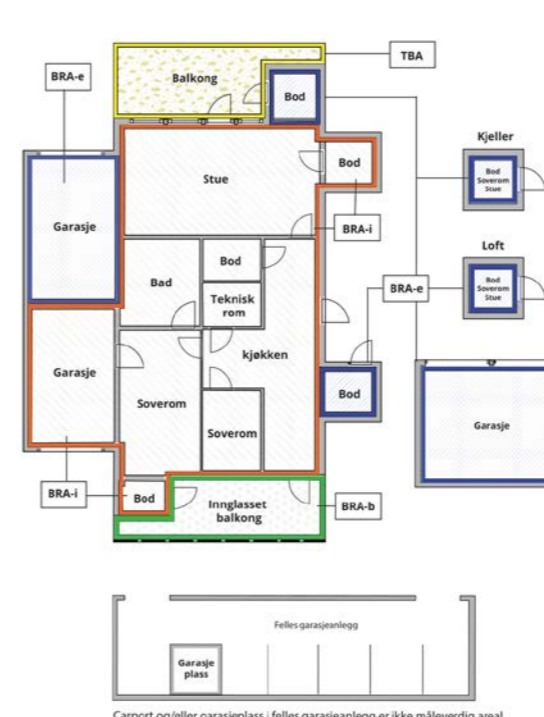
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	68			68	9
Loft	25			25	
inngang 1 etasje	5			5	31
SUM	98				40
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Gang		
Loft	Soverom , Bad , Vaskerom , Kontor		
inngang 1 etasje	Entré		

Kommentar

Leiligheten har i henhold til sameie-avtale, eksklusiv bruksrett til inngangspartiet i 1 etasje. Loftetasje har større gulvareal, men målbart areal er 25 m2, i tillegg til arealene inne i boligen er det opparbeidet en bod på utside inn under parkeringen til bilen. Det er montert el-billader på parkeringsplassen.

Areal pr rom:

1 etg.

entre/trapp 5,0 m2

Hoved etg.

trapper/gang 8 m2

stue/kjøkken 43 m2

bad 4,0 m2

soverom 5,6 m2

Loft.

trapp 2,5 m2

bad 5,0 m2

sov 1. 8,3 m2

sov 2. 6.8 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt, piper, sjakter og trapper. iht måleregler NS3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i total areal.

Mrk. man må gå gjennom ett soverom for adkomst til soverom to på loftet.

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

Boligens loftetasje har mye skrå vegger

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja hovedetasjen er rehabilitert i 2020, foruten om bad.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier leilighet	98	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Terje Dyngeland Mads Ulstein	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	731		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Christinegård 42

Hjemmelshaver

Ulstein Mads, Thorsø Rikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet i populære Sandviken. Gangavstand til sentrum og kort vei til butikk, buss, barnehage, skole med mer. Unike turmuligheter med Fjellveien og Stoltzekleiven et steinkast unna. Panorama utsikt fra egen terrasse og svært gode solforhold. Rolig og veletablert boområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Fra Bergen sentrum kan en følge Mulen opp Sandviken. Like før Ballbanen tar en inn til venstre og følger veien opp høyre til Christinegård.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

100% eiendommen er omfattet av kommunedelsplan med id 60910000 vedtatt 24.04.2013 som definerer bruken av eiendommen til boligformål

100% eiendommen er omfattet av kommunedelsplan med id 1750000 vedtatt 19.02.2001 som definerer bruken av eiendommen til bebyggelse og anlegg jfr.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan, kommunalplaner, arealplaner og annen planinformasjon kan man gå inn på Bergen kommune sine hjemmesider. www.bergen.kommune.no

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Viser til vedlagt vedtekter for eierseksjonssameie Christinegård 42

Samt utskrift fra Ambita

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 700 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2023		Gjennomgått	6	Ja
Ordregrunnlag	05.06.2023		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2023		Fremvist	1	Nei
Tegninger	05.06.2023		Innhentet	5	Ja
El-kontroll	06.06.2023		Innhentet	1	Ja
Vedtekter Christinegård 42	13.06.2023		Innhentet	3	Ja
Tidligere seksjonerings tegning	13.06.2023		Ingen		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Forhåndsvisning

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med meglere som står for salget.

Christinegård 42,
5037 BERGEN

- ◆ Utfylt av: Mads Ulstein, Rikke Thorsø
- ◆ Utfylt dato: 06.06.2023 kl. 17:11
- ◆ Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2020

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Installert ny baderomsinnredning og dusj på bad i hovedetasje.

Faglært arbeid utført av Vestrheim AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Installert ny stålpipes og peis i leiligheten.

Faglært arbeid utført av Smart Varme. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 3): Malt fasade og byttet kledning der nødvendig. Ny snøstopper på tak over inngang.

Faglært arbeid utført av Crystall Bygg & Vedlikehold AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (3 av 3): Støp i gulv og vegger bod under parkeringsplass.

Faglært arbeid utført av Crystall Bygg & Vedlikehold AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Strømforsyning utvendig ved parkeringsplass og bod.

Faglært arbeid utført av PG Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (2 av 3): Elektrisk arbeid i hovedetasje utført som familietjeneste av faglært elektriker. Arbeid kontrollert av PG elektro.

Faglært arbeid utført av elektriker som familietjeneste. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (3 av 3): Tilkobling av varmtvannsbereder og stikkontakt vaskerom.

Faglært arbeid utført av PG Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: PG Elektro har kontrollert hele det elektriske anlegget i leiligheten. Rapport vedlagt tilstandsrapport.

Faglært arbeid utført av PG Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Elbil lader utført som familietjeneste av faglært elektriker. Arbeid kontrollert av PG elektro.

Faglært arbeid utført av elektriker som familietjeneste. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Se punkt 1 over (baderomsinnredning og dusj)

Faglært arbeid utført av Vestrheim AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Bod under parkeringsplass (støp i gulv og vegger)

Faglært arbeid utført av Crystall Bygg & Vedlikehold AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 2): Nåværende eier har selv bygget platting i den del av hagen som tilhører seksjon 2.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Bodareal under hver parkeringsplass er fordelt mellom de to seksjonene i sameiet (ref. sameievedtekter) og beskrevet i seksjoneringsdokumenter hos Bergen Kommune (ref. vedlagt) av tidligere eiere. Sameiet/nåværende eier har ikke foretatt seg noe videre utover dette som allerede er registrert.

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Ja: Pågående byggeprosess ifm. Varegghallen / Mulebanen.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Loft innredet av tidligere eier. Utført av fagpersonell.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Enkelttilfelle i forbindelse med oppussing der mus kom seg inn i himling over "teknisk rom" i seksjon 1 (underetasje). Denne ble fjernet av skadedyrfirma. Inngangsvei lukket og dette har aldri vært noe problem i etterkant. Himling over teknisk rom tilhørende seksjon 1 (under gulv til inngangsparti seksjon 2) er ytterligere forsterket/tettet etter ønske fra nåværende eier.

27. Vet du om sameiet/boretslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Ja: Se "utført arbeid" punkt 5 gjennomført som familietjeneste av faglært elektriker. Nåværende eier har ikke kjøpskap til resterende arbeid gjennomført av tidligere eiere. Det er imidlertid utført full el. sjekk av hele leiligheten av PG Elektro i 2023. Rapport fra PG Elektro vedlagt tilstandsrapport.

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

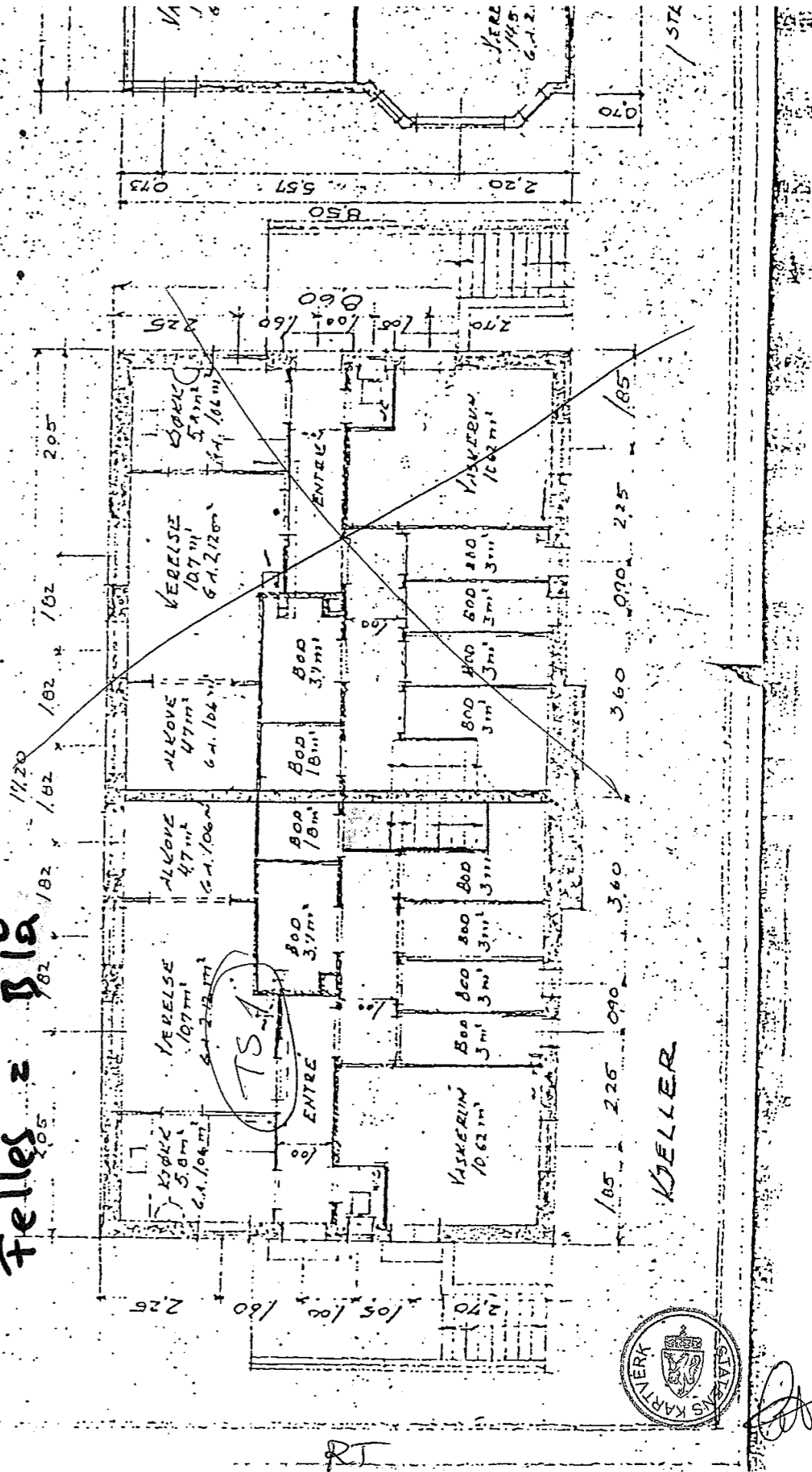
Gnr. 168, Bnr. 731

Snr. 1 = Gul

Snr. 2 = Rød

Felles = Blå

F.15 ADE 1107

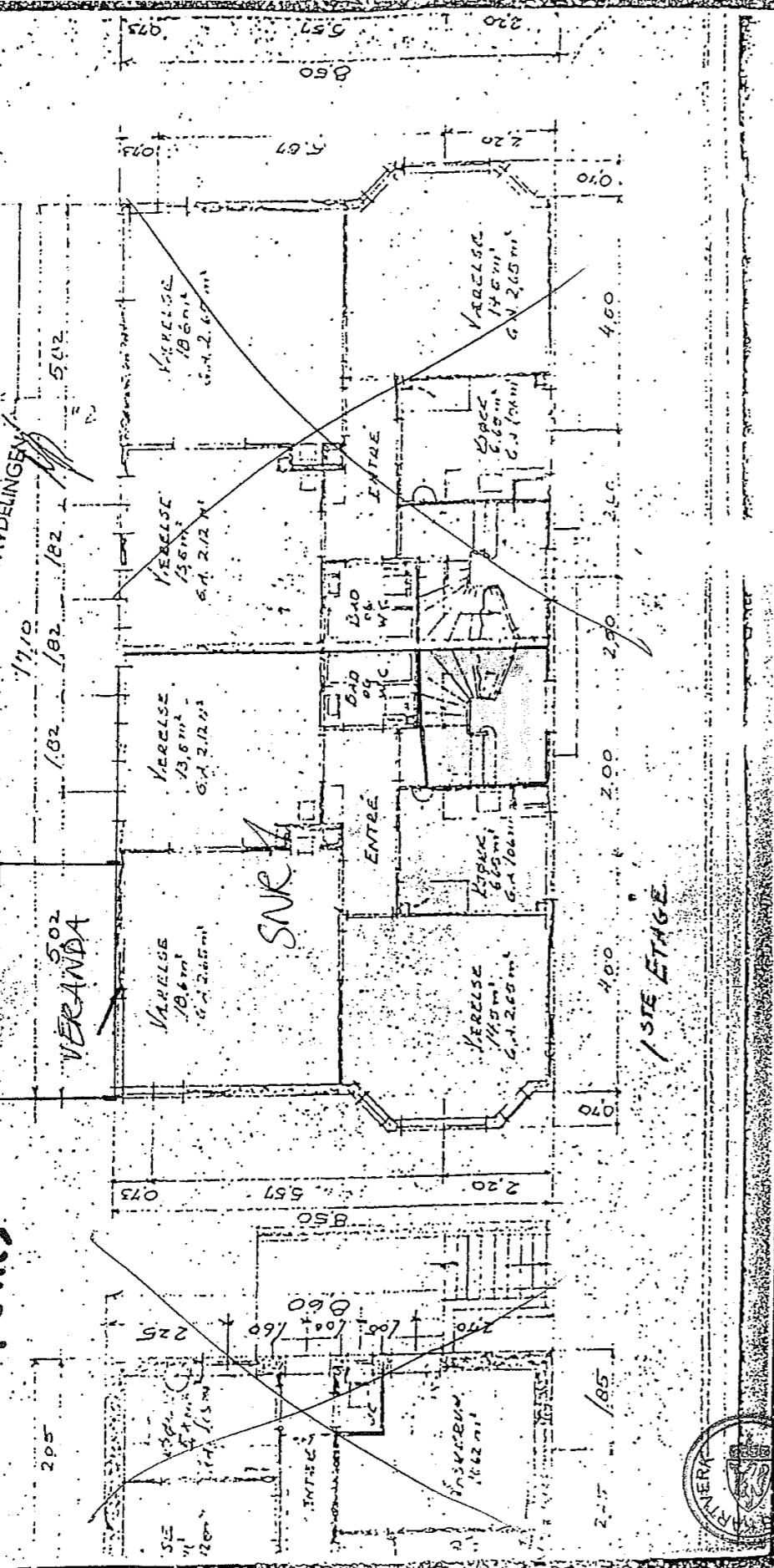


Gnr. 168, Bnr. 371

Snr. 1 = Gul
Snr. 2 = Rød
Felles = Blå

GODKJENT

på villkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN



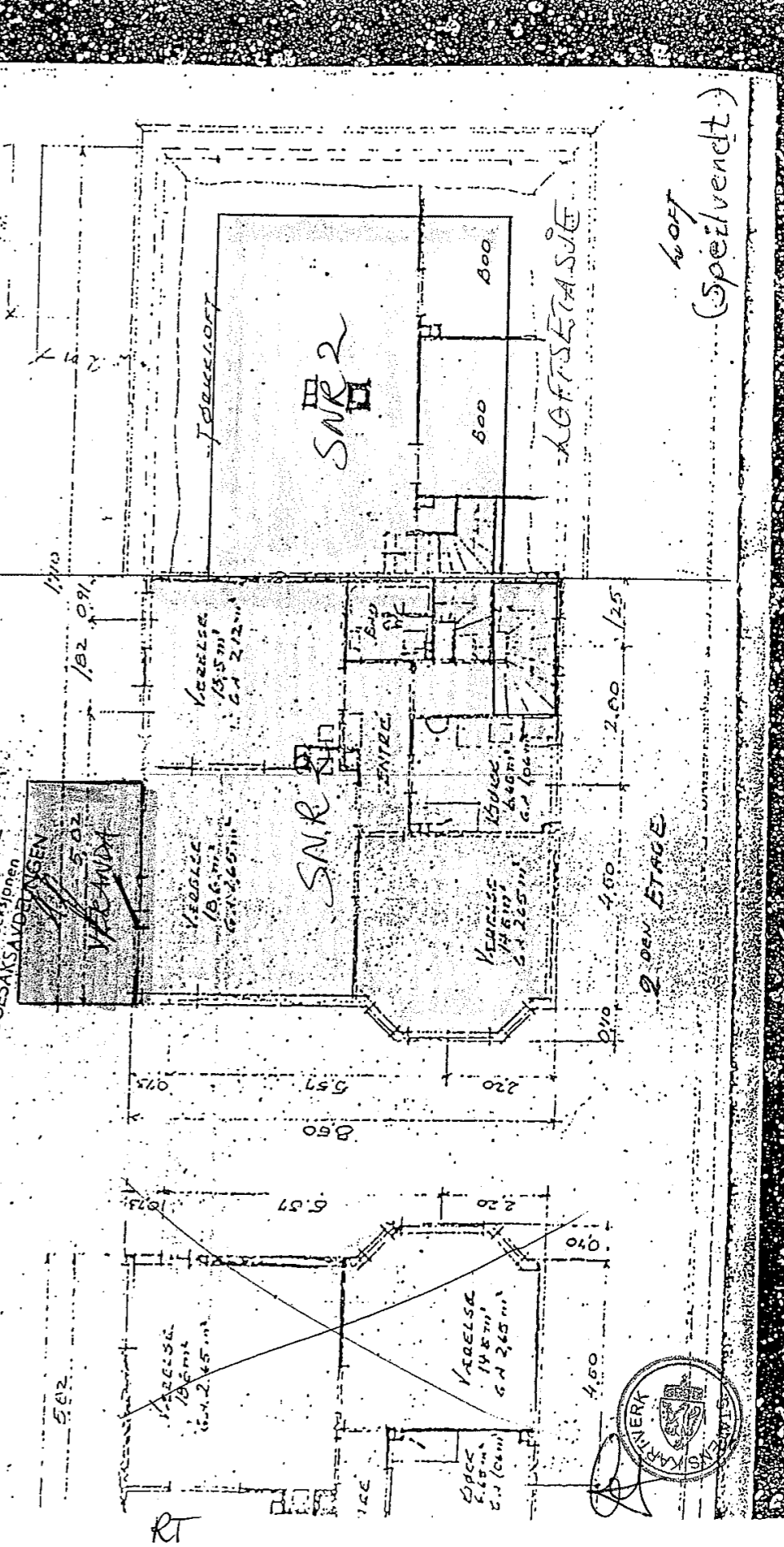
Gnr 168, Bnr 371

Snr. 1 = Gul
Snr. 2 = Rød
Felles = Blå

Bergm., 2-3-1932.
Jensfin Aune.

GODKJENT

på villkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

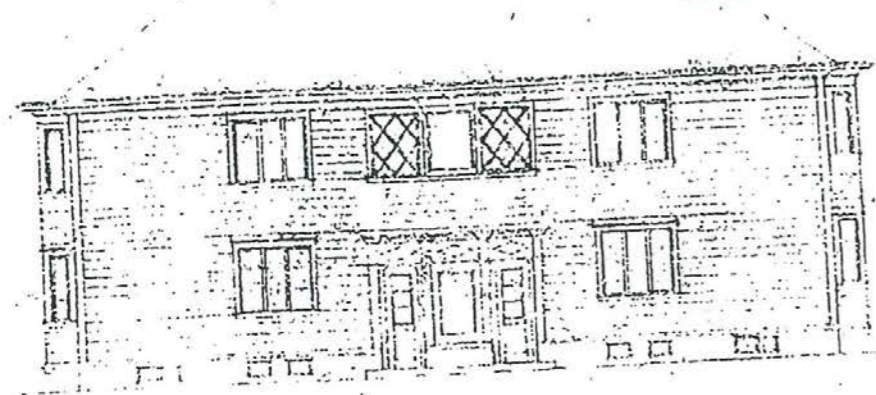


loft
(Spilvendt)

Gnr 168
Bnr 731

08.SEP00*00022506

Kontrollskedens
Ejendomsregistrering



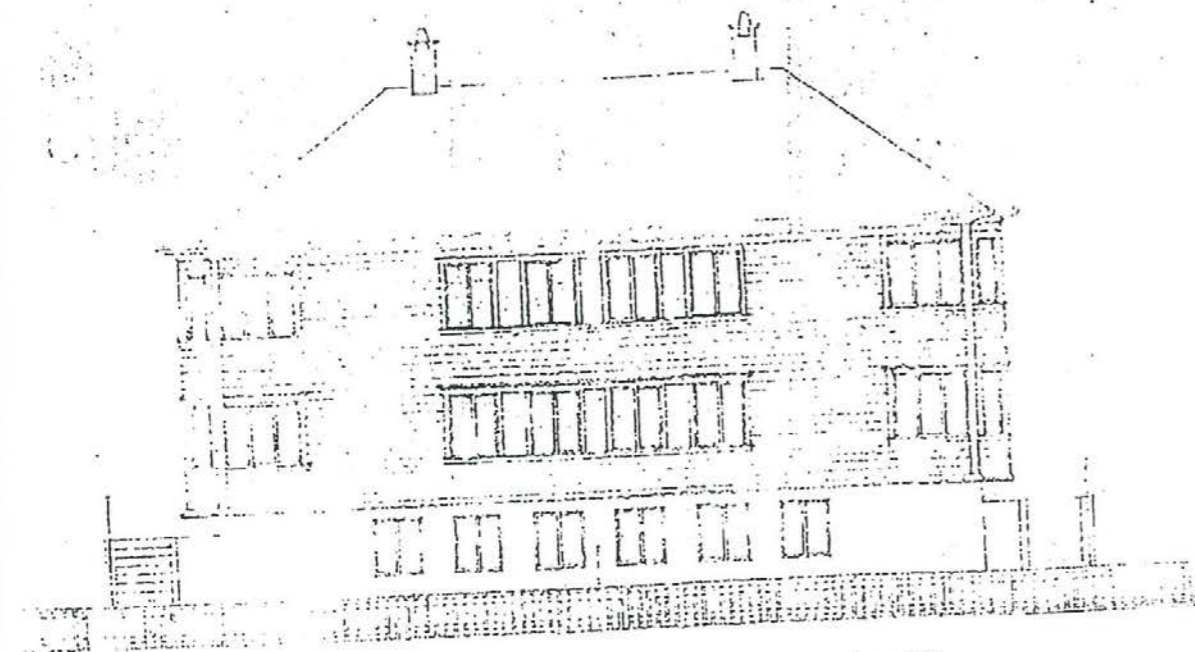
CHRISTINEGÅRD NR. 42

CHRISTINEGÅRD NR. 44

F. S. A. G. E. - H. O. T. - Ø. S. T.



I. V. E. R. S. N. I. T. T.



CHRISTINEGÅRD NR. 44

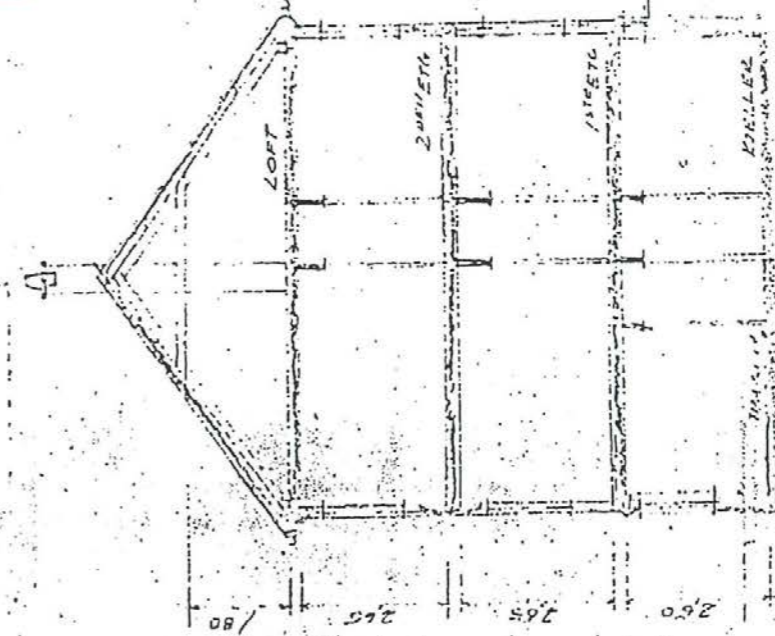
CHRISTINEGÅRD NR. 42

Gnr 168
Bnr 731

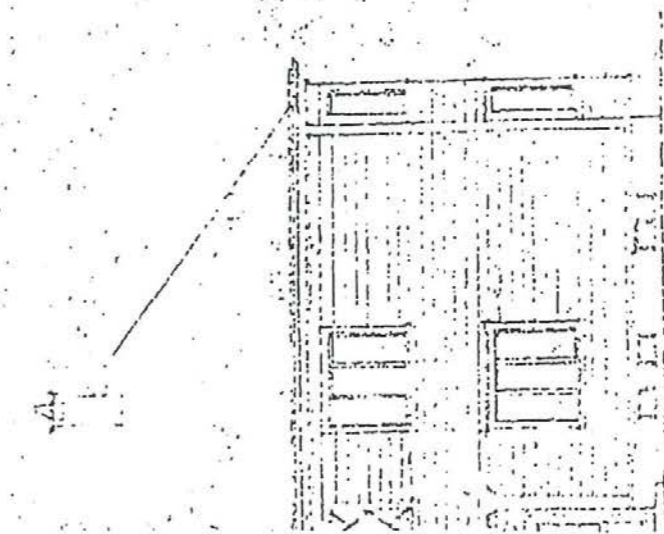
20.06.78
7.03v 503.5

08.SEP00*00022506

Kontrollskedens
Ejendomsregistrering



I. V. E. R. S. N. I. T. T.



CHRISTINEGÅRD NR. 44

Ø. S. T.

RT

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	A/S Pettersson & Gjellesvik	Firma/Navn:	Mads Ulstein
Kontaktperson:	Kenneth Renè Campbell Nævdal	Kontaktperson:	
Adresse:	C. Sundts gate 52	Adresse:	Christinegård 42
Postnr/Sted:	5004 Bergen	Postnr/Sted:	5037 BERGEN
Telefon:	55 54 90 00	Telefon/Mobil:	95004581
E-post:	firmapost@pg-elektro.no	E-post:	madsulstein@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	120841	Kundenummer:	19649

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Mads Ulstein		
Adresse:	Christinegård 42		
Postnr/Sted	5037 BERGEN	Boligmappenr.	CLC0597

Anlegg - Kontaktperson			
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:	Mads Ulstein		E-post:

Anleggsbeskrivelse					
Type anlegg:	Bolighus		Byggeår:	1933	
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2016	Senere utbedret:	Ca 1980, ca 2000 og 2020
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:			

Merknader	
Må utbedres omgående:	
Må utbedres innen angitt frist:	
Forslag til forbedringer:	1: Feste stikkontakt for vvb 3etg. Evt direktekobling av vvb. 2: Bytte 3stk Halogen spotter til led bad 3etg.
Frist for utbedring:	Neste periodiske kontroll:

Sjekkpunkt			
Besvarelser: <input checked="" type="checkbox"/> = Ja <input type="checkbox"/> = Nei <input type="checkbox"/> = Ikke aktuelt <input type="checkbox"/> = Ikke besvart			
Måling/prøving	Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	Laveste måling kurs 9 (el-bil lader.)	10,25 mohm	<input checked="" type="checkbox"/>
Temperatur/Varmgang i fordeling	Visuell kontroll		<input checked="" type="checkbox"/>
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	Alle kurser.	Fra 0,12 til 0,3 ohm	<input checked="" type="checkbox"/>
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	Testknapp testet		<input checked="" type="checkbox"/>
Overgangsmotstand til jord	E-verksjord	0,12 ohm fra tavle 2etg til tavle 1etg.	<input checked="" type="checkbox"/>
Automatisk utkobling	Laveste måling Kurs i stue	167A	<input checked="" type="checkbox"/>
Gulv- og veggresistans			<input type="checkbox"/>
Andre målinger			<input type="checkbox"/>

SELV, PELV og elektrisk adskillelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Sjekkpunkt		
Besvarelser: <input checked="" type="checkbox"/> = OK <input type="checkbox"/> = Avvik <input type="checkbox"/> = Ikke aktuelt <input type="checkbox"/> = Ikke besvart		
Sikringsskap	Kommentar	OK
Tilgjengelig for ettersyn		<input checked="" type="checkbox"/>
Merking av kurser og utstyr		<input checked="" type="checkbox"/>
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring		<input checked="" type="checkbox"/>
Forhold mellom kabler og vern		<input checked="" type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad		<input checked="" type="checkbox"/>
Kabelinnføringer		<input checked="" type="checkbox"/>
Tilkoblinger og varmgang		<input checked="" type="checkbox"/>
Overspenningsvern		<input checked="" type="checkbox"/>
Jording	Kommentar	OK
Hovedjord tilkoblet	E-verksjord	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilleggsutjevningsforbindelser	Vannrør på bad 2etg	<input checked="" type="checkbox"/>
Jording av stikkontakter og utstyr	Vindfang 1etg, 2etg og bad 3etg er jordet.	<input checked="" type="checkbox"/>
Installasjon	Kommentar	OK
Bruksendring		<input type="checkbox"/>
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg, motorer med mer	Visuelt kontroll	<input checked="" type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	Mangler barnesikring på uttak i 3etg.	<input checked="" type="checkbox"/>
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	Unntak av stikk for vvb, ligger løs.	<input type="checkbox"/>
Vedlikehold av utstyr		<input checked="" type="checkbox"/>
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		<input checked="" type="checkbox"/>
Brannetting		<input type="checkbox"/>
Belysningsanlegg	Bilder av spottbelysning 2etg, ellers manglende dokumentasjon.	<input checked="" type="checkbox"/>
Varmeanlegg	Bilder av varmekabel i vindfang. Ingen annen dokumentasjon.	<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	Kun dokumentasjon på utvendig bod. Noen bilder.	<input type="checkbox"/>
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand		<input checked="" type="checkbox"/>
Eventuelt		<input type="checkbox"/>
Kommentar		
Brannslukningsutstyr og rømningsveier		<input checked="" type="checkbox"/>
Brannvarslingsanlegg	Securitas brannvarsling	<input checked="" type="checkbox"/>

Sjekkpunkt		
Besvarelser: <input checked="" type="checkbox"/> = OK <input type="checkbox"/> = Avvik <input type="checkbox"/> = Ikke aktuelt <input type="checkbox"/> = Ikke besvart		
Informasjon	Kommentar	OK
Eier/brukers ansvar		<input type="checkbox"/>
Samsvarserklæring og dokumentasjon	Kun på bod	<input checked="" type="checkbox"/>
Belysning og varme		<input checked="" type="checkbox"/>

Kabler og skjoteledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spesielle hensyn i barnerom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jordfeilbryter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Batteribytte på røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sjekkpunkt Besvarelsen: = Ja = Nei = Ikke aktuelt = Ikke besvart

Generelt	Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

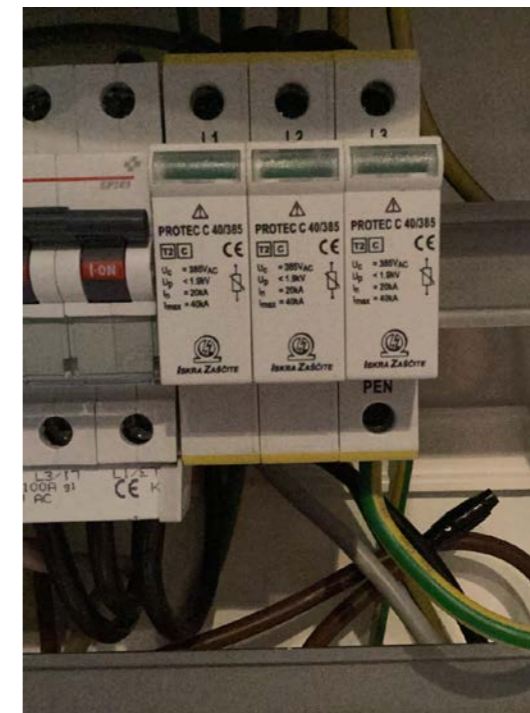
Kommentarer:

Elkontroll salg av bolig.
BRUK SKJEMA I SPEEDY

Kontrollert av:	
Navn:	Daniel Hoem Rosbach
Dato:	05.06.2023 Sertifikat:
Signatur:	

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Bilder tilhørende ordre 120841



Skjema: "951 - NELFO Per. kontr. Bolig S1 NEK405-2"
Spørsmål: OK
Beskrivelse: Ovsp, Filnavn: img_0002.jpg



Skjema: "951 - NELFO Per. kontr. Bolig S1 NEK405-2"
Spørsmål: Utstyrets kapslingsgrad
Beskrivelse: Tavle 2etg, Filnavn: img_0001.jpg

Bilder tilhørende ordre 120841



Skjema: "951 - NELFO Per. kontr. Bolig S1 NEK405-2"
Spørsmål: Utstyrets kapslingsgrad
Beskrivelse: Tavle 1etg, Filnavn: img_0001.jpg

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Christinegården 42 – Gnr 168 Bnr 731. (3 sider)

§ 1 Formål

- Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har adresse Christinegård 42 i Bergen. Sameiet består av 2 (to) boligseksjoner.
- Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, Gnr 168, Bnr 731, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Styret.

- Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en andelshaver fra hver seksjon, og er således identisk med besetningen i sameiemøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 3 Organisering av sameiet, råderett.

- Seksjoner kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.
- Det er vedtatt en deling av utearealene.
- Øvre del av hagen pluss gangvei og areal langs gavlvegg mellom grunnmur og til utside av betongplate frem til fremside veranda, skal være fellesareal.
- Resten av søndre del av hagen langs gavlvegg fra parkeringsplass helt frem til gjerdet mot sjøen har eksklusiv bruksrett til seksjonsnummer 2 (to).
- Hagen foran hele husveggen mot sjøen helt frem til gjerdet har eksklusiv bruksrett til seksjons nummer 1 (en).
- Det er tidligere byggeanmeldt og godkjent en carport på parkeringsplassen tilhørende seksjons nummer 1 (en). Sameiet har ingen innvendinger mot at denne bygges.
- Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.
- Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig

AS *RT* *ZE* *Rnd* *RA*

ulempe for brukeren av den andre seksjonen.

- Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
- Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til arealet under sin parkering.
- Seksjon nr 2 har eksklusiv bruksrett av tidligere felles hovedinngang, herunder det innvendige areal for plan 1, plan 2 og loft.
- Seksjon nr 1 har eksklusiv bruksrett av fellesareal i kjellerplan.

§ 4 Vedlikehold.

- Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, inklusiv vinduer og inngangsdører til disse rom, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
- Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten på den måte at for de deler av avløpet og vanntilførsel, som begge seksjoner er avhengige av er sameiets ansvar, mens resten påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier som har disse tilknyttet sin seksjon.
- Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger og installasjoner til og med seksjonens sikringsboks.
- Ytre vedlikehold av eiendommen med bygning og fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§5 Fellesutgifter

- Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
- Vedlikeholdsutgifter som er beskrevet under § 4, som sameiets ansvar, samt utgifter til påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen pluss offentlige avgifter og forsikringer på eiendommen deles 50/50 mellom sameierne.

RT

§ 6 Om styremøte.

- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter.
- Vedtak treffes med alminnelig flertall.
- Sameierne har rett til å møte med fullmektig.
- Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig datert fullmakt.
- Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte, med mindre noe annet fremgår av fullmakten.
- Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- Alle vedtak skal gjøres skriftlig og underskrives av begge styremedlemmene hvis den ene ønsker det.

Bergen den 14. mai 2020.

eiere

seksjon 1 – Rasmus Haugland
seksjon 1 – Bjørn Engesæter
seksjon 2 – Carl-Christian Grythe Hoff.

RT



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for byutvikling

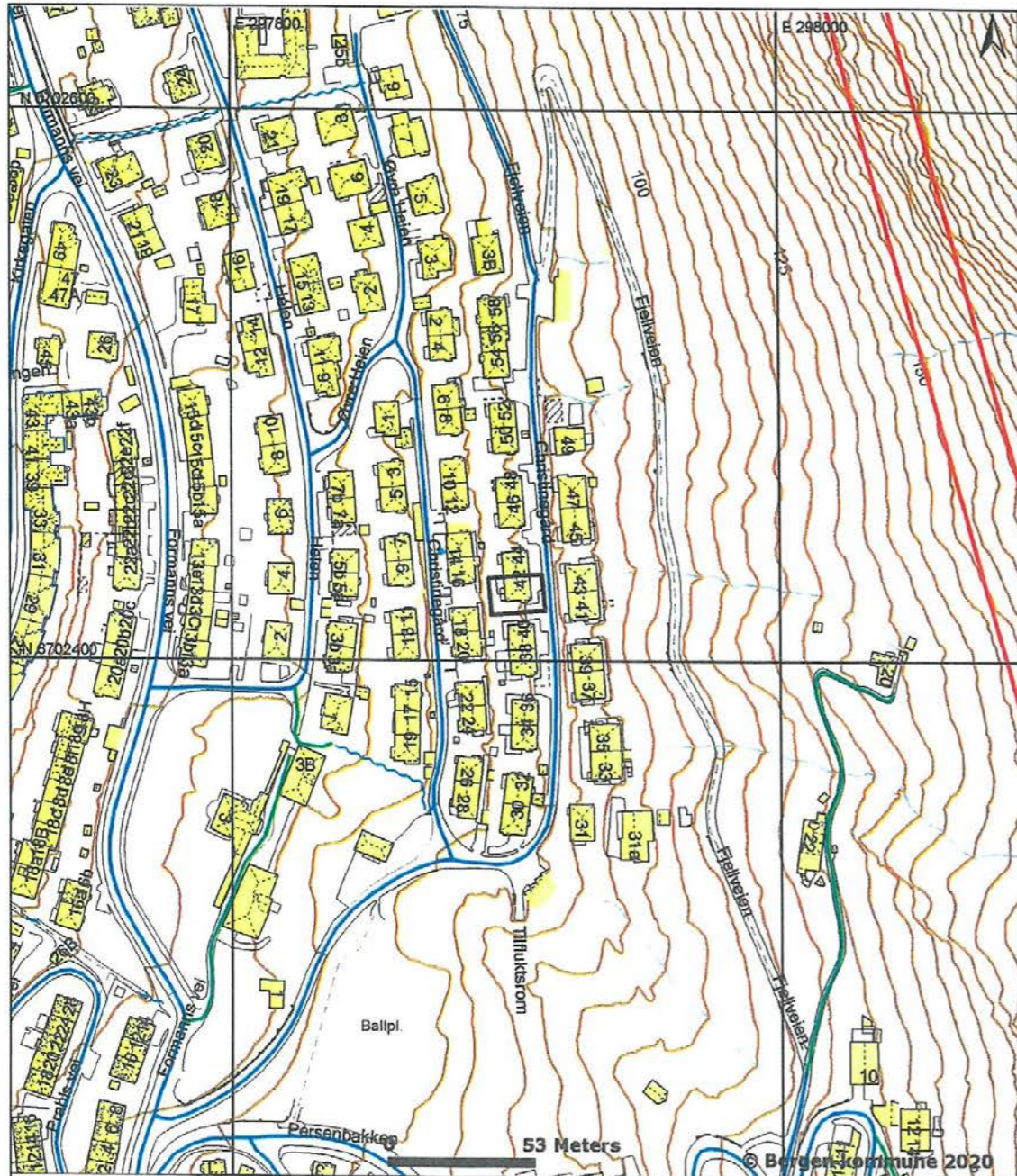
Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.05.2020

Målestokk 1:2000

Adresse: CHRISTINEGÅRD 42

Gnr/Bnr/Fnr: 168/731/0



Tegnforklaring - Vegtyper

	Europaveg/Riksveg		Kommunal veg		Gangveg		Billerge
	Europaveg/Riksveg tunnel		Kommunal veg tunnel		Gangveg tunnel		
	Fylkesveg		Privat veg		Gangveg, kommunal		
	Fylkesveg tunnel		Privat veg tunnel		Gangveg, kommunal tunnel		

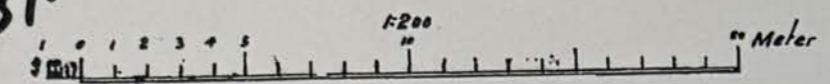
RT

Gnr. 168

Bnr. 731

Kart
eller
CHRISTINEGAARD NR 42

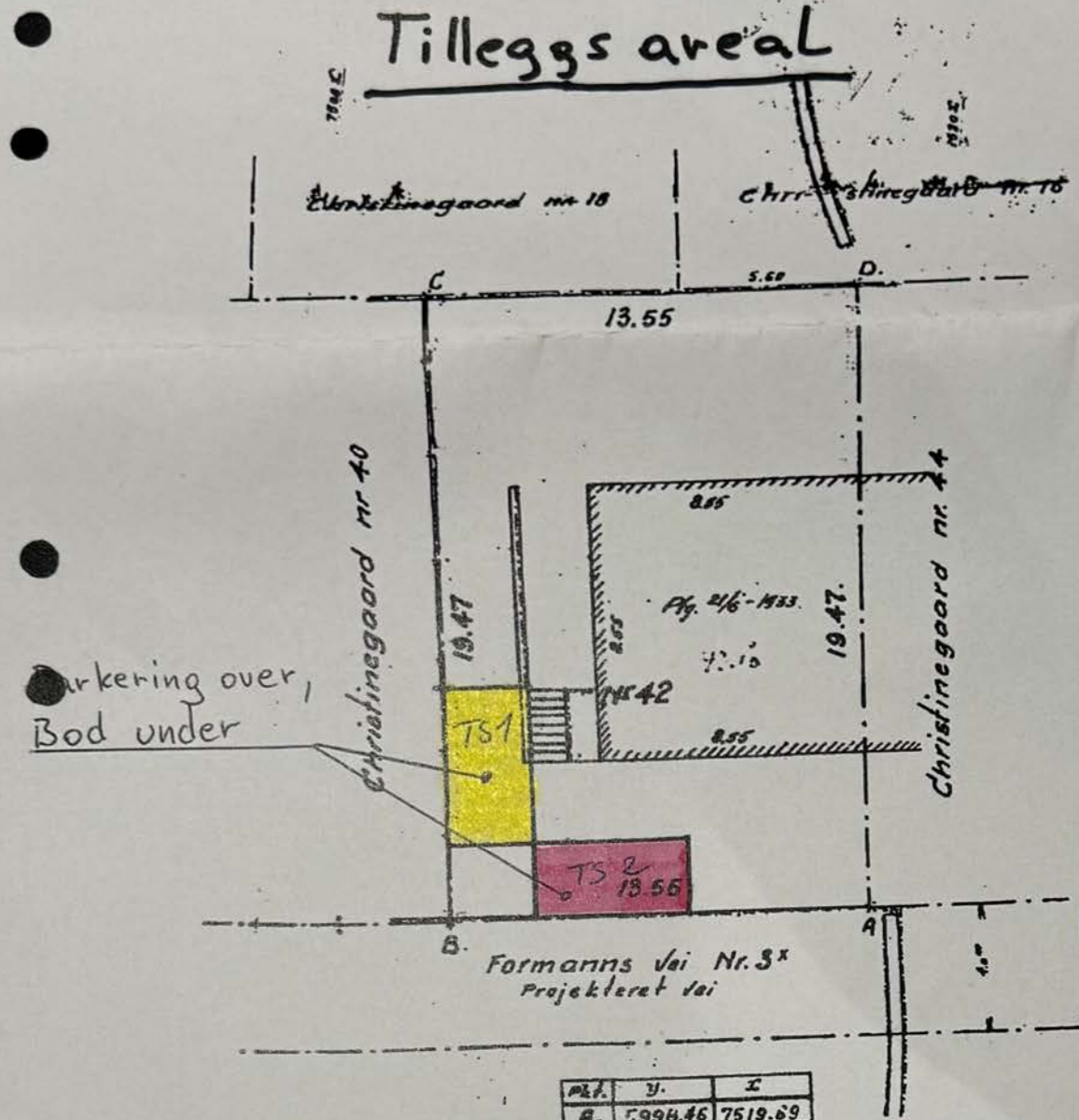
2/5



Snr. 1 = Gul

Snr. 2 = Rød

Tilleggs areal



Arkering over,
Bod under

nr.	y.	x.
A.	5996.46	7519.69
B.	6000.30	7506.27
C.	5981.00	7603.63



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240239	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke Thorsø	Mads Ulstein
Gateadresse	
Christinegård 42	
Poststed	Postnr
BERGEN	5037
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2020	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
4	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	87668890

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RT, MU

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert ny baderomsinnredning og dusj på bad i hovedetasje (2020).

Arbeid utført av: Vestrheim AS

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

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: Nei

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

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

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

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

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

Beskrivelse: Enkelttilfelle i forbindelse med oppussing der mus kom seg inn i himling over "teknisk rom" i seksjon 1 (underetasje). Denne ble fjernet av skadedyrfirma. Inngangsvei lukket og dette har aldri vært noe problem i etterkant. Himling over teknisk rom tilhørende seksjon 1 (under gulv til inngangsparti seksjon 2) er ytterligere forsterket/tettet etter ønske fra nåværende eier.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: PG Elektro: Strømforsyning utvendig ved parkeringsplass og bod. Arbeid ferdigstilt 2022. Elektrisk arbeid i hovedetasje utført som familietjeneste av faglært elektriker. Arbeid ferdigstilt i 2020. FDV-dokumentasjon tilgjengelig og arbeid kontrollert av PG Elektro. PG Elektro: Tilkobling av varmtvannsbereider og stikkontakt vaskerom. Arbeid ferdigstilt i 2023. PG Elektro: Kontroll av hele det elektriske anlegget i leiligheten. Arbeid ferdigstilt i 2023.

Arbeid utført av: PG Elektro + Familietjeneste av faglært elektriker

Filer: [Kenneth_Samsvarserklæring_110978.pdf](#) [Kenneth_Samsvarserklæring_120841.pdf](#) [PG_Elektro_elkontroll.pdf](#)

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

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

Beskrivelse: PG Elektro har kontrollert hele det elektriske anlegget i leiligheten. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Rapport vedlagt.

Filer: [PG_Elektro_elkontroll.pdf](#)

Initialer selger: RT, MU

2

Document reference: 1503240239

Document reference: 1503240239

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er installert ladeboks for elbil på parkeringsplass av typen Easee.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Smart Varme AS: Installert ny stålpipe og peis i leiligheten (2021). Crystall Bygg & Vedlikehold AS: Malt fasade og byttet kledding der nødvendig. Ny snøstopper på tak over inngang. (2021-2022) Crystall Bygg & Vedlikehold AS: Støp i gulv og vegger bod under parkeringsplass (2021).

Arbeid utført av

Smart Varme AS, Crystall Bygg & Vedlikehold AS

Filer

[Piperehabilitering.pdf](#)

[Installasjon_peis.pdf](#)

[Maling_fasade.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nåværende eier har bygget plattning i den del av hagen som tilhører eksklusiv bruksrett seksjon 2. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. Bod under parkeringsplass (støp i gulv og vegger). Faglært arbeid utført av Crystall Bygg & Vedlikehold AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. Bodareal under hver parkeringsplass er fordelt mellom de to seksjonene i sameiet (ref. sameievedtekter) og beskrevet i seksjoneringsdokumenter av tidligere eiere. Sameiet/nåværende eier har ikke foretatt seg noe videre utover dette som allerede er registrert.

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

Beskrivelse

Loft innredet av tidligere eier. I følge tidligere eier ble det utført av fagpersonell.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Se tidligere informert punkt 9 (Engangstilfelle mus under inngangsparti ifm oppussing)

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1503240239

Document reference: 1503240239

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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 sikrede 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).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

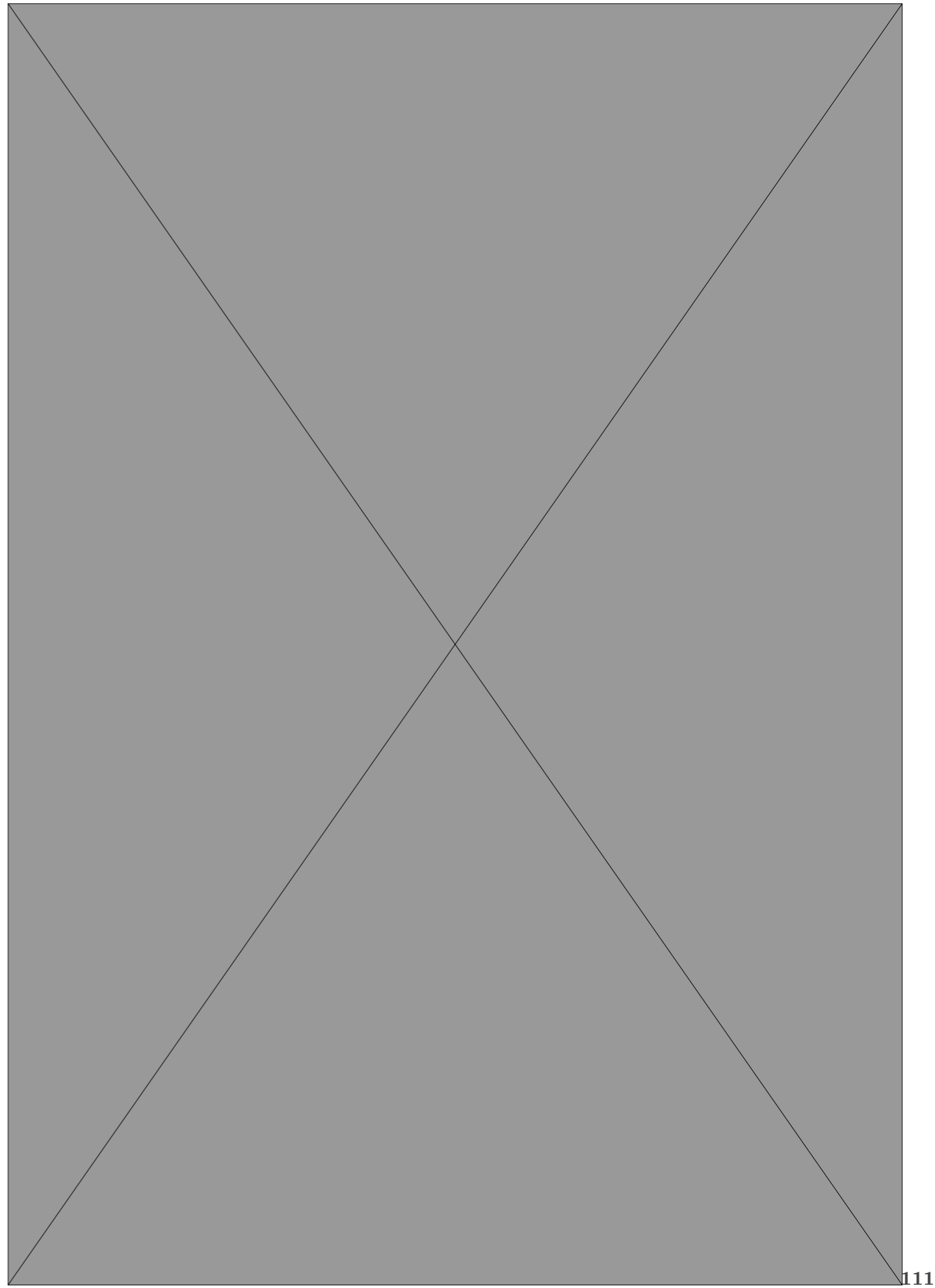
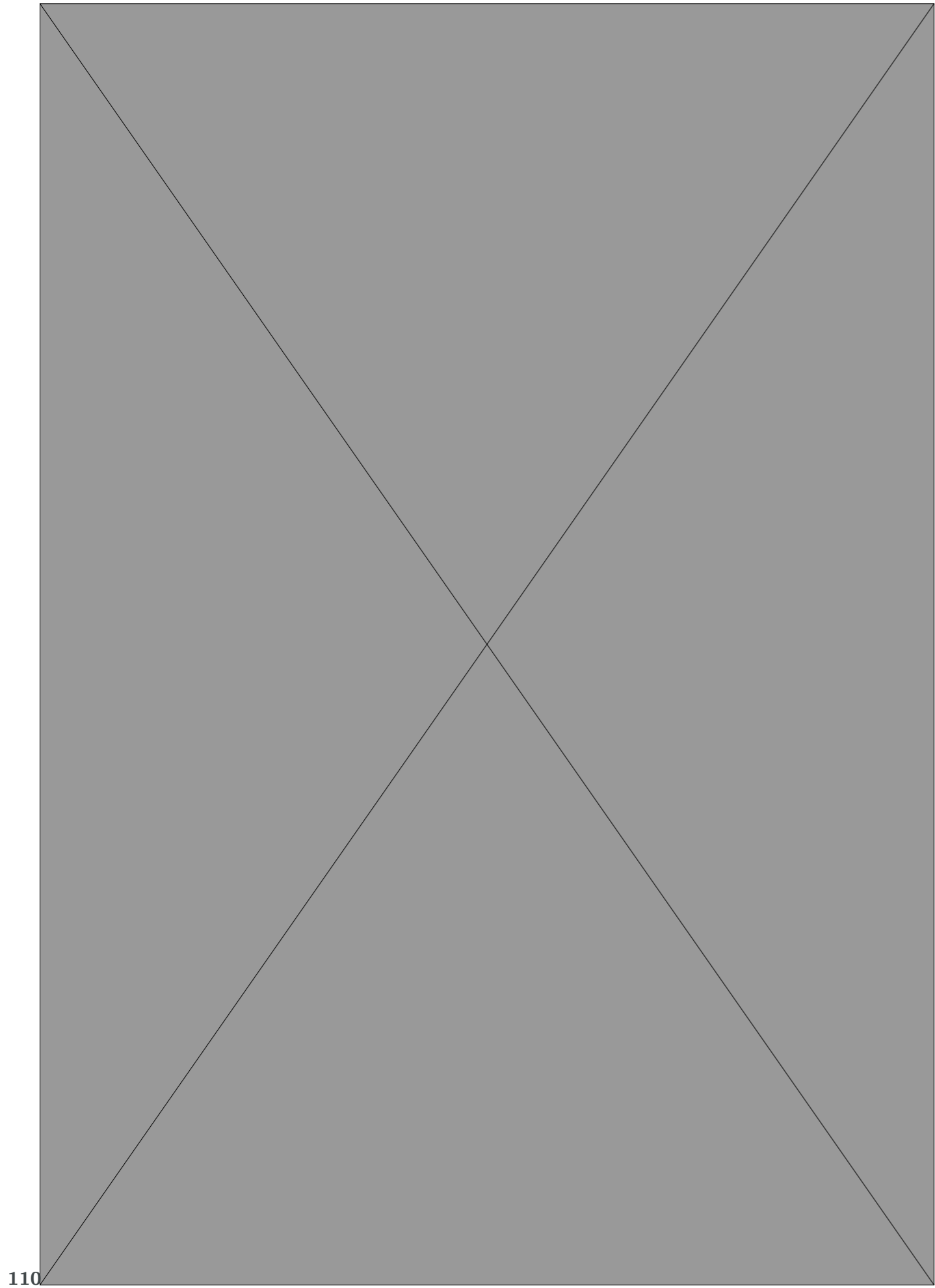
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Thorsø	0f37b350ffc15ffd2bad541bd 5d750f15cc17e8f	09.09.2024 21:11:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

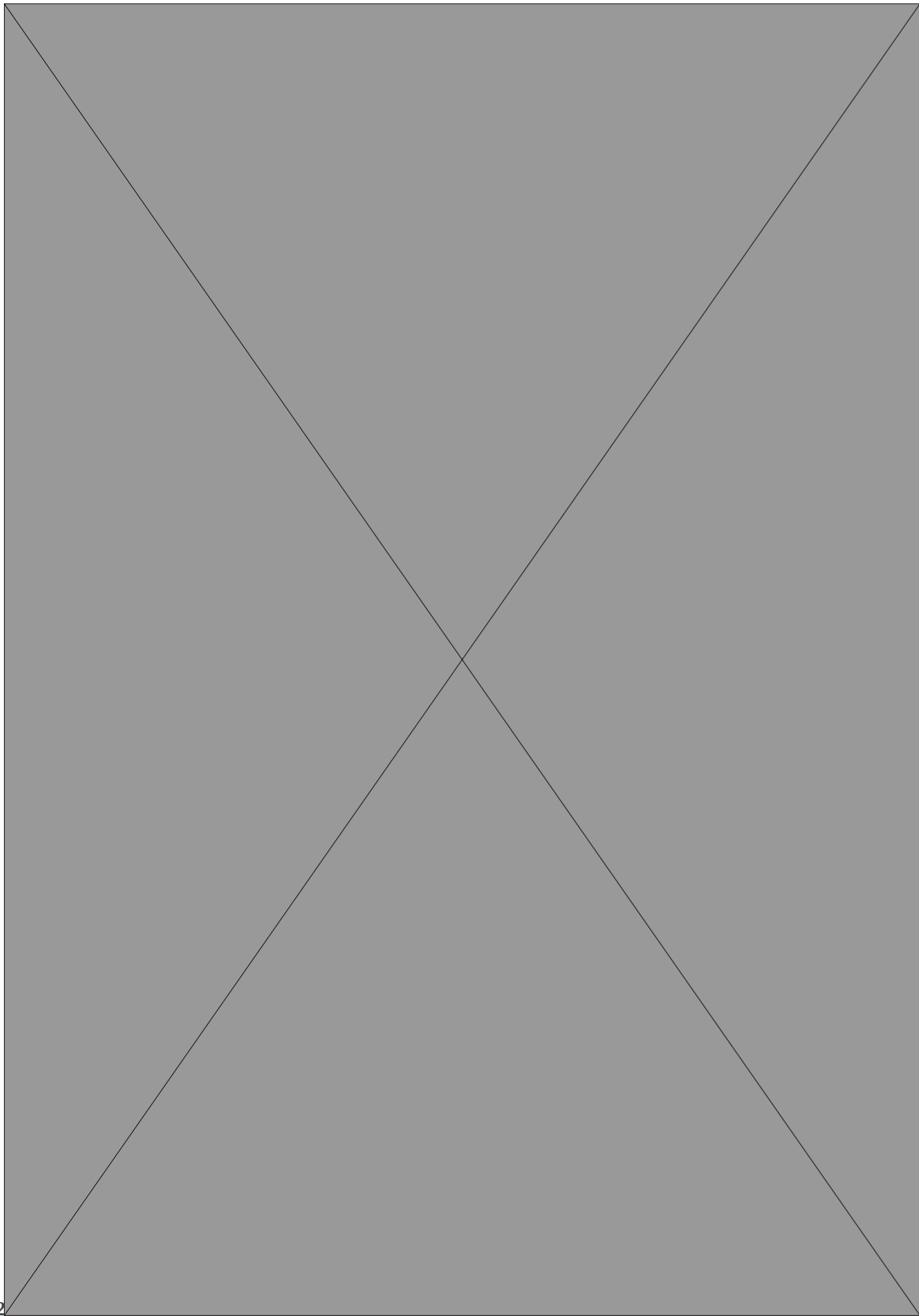
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Ulstein	c0f3186320490d9145ff05d dbaa494afd5731483	09.09.2024 21:01:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240239

Document reference: 1503240239

- 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

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/731/0/2
Adresse: Christinegård 42, 5037 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 | 🌳 Innmålt Tre | ○ 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre