



EIENDOMSMEGLING

ØVRE PINNELIEN 3

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	10
Beliggenhet	25
Plantegning	32
Eiendommen	37
Tekniske dokumenter	51

# VELKOMMEN TIL

## Øvre Pinnelien 3

---

Velkommen til Pinnelien Hageby!

I enden av rolig gate, uten gjennomgangstrafikk, finner man Øvre Pinnelien 3 - et perfekt hjem for familien med fantastiske uteplasser, solrik hage og attraktiv beliggenhet.

Enderkkehuset er av eldre standard og har behov for oppussing - skap ditt eget drømmehjem!

Nabolaget er rolig og barnevennlig med trygg gangvei til flere barnehager, skoler og idrettsanlegg. Kort vei til Haukeland og flere av byens største arbeidsplasser.

Kollektivtilbudet i nærområdet er s v rt bra med gangavstand til buss- og bybanestopp.

Det er flere dagligvarebutikker, spisesteder og kaféer i nærområdet. Ellers er det kort vei til Bergen sentrum med alt byen har   by på.



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig

45227119

[christian@askeiendomsmegling.no](mailto:christian@askeiendomsmegling.no)



Her er alt lagt til rette for effektive hverdager og flotte fridager. Velkommen til visning!







# NØKKEINFO

## Øvre Pinnelien 3

---

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	11 000
Totalpris	5 990 500
Fellesutgifter	5 682 / mnd
Bruksareal	126 m <sup>2</sup>
BRA-i	126 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Bad	2
Eierform	Andel
Byggeår	1924
Tomt	1 305 m <sup>2</sup> eiet tomt

































# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

I Øvre Pinnelien 3 bor man sentralt i rolige og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er svært bra med Bybanen og busstopp innen få minutters gange.

De daglige handleturene tar man på Kiwi Jonas Lies Vei (under 2 min gange) eller Rema 1000 Danmarks plass. Har man behov for et utvidet servicetilbud er det kort vei til Bergen sentrum. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer, kulturtilbud, restauranter, helsetjenester og alt annet man skulle ønske.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med alternativer i området. Fra boligen kan du ta turen opp Fløyen eller den noe mer utfordrende turen opp Ulriken. Området rundt Damsgårdssundet er svært populært om

sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert!

For deg som liker å trene innendørs så er Sammen Kronstad, NEXT Damarksplass eller SATS Danmarks plass gode alternativ.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er svært godt med Kronstad skole, Kronstad oppveksttun barnehage, Helse Bergen Hf Hunstad barnehage og Kronen barnehage like ved. For ungdommen er det Gimle Oppveksttun, NTG-U Bergen og Årstad videregående skole som er nærmeste alternativ. Tilknyttet nærområdet finner man fotballbaner, samt idrettsanlegg for fritidsaktiviteter - perfekt for de som er interessert i friidrett, håndball, fotball, basketball og svømming.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!











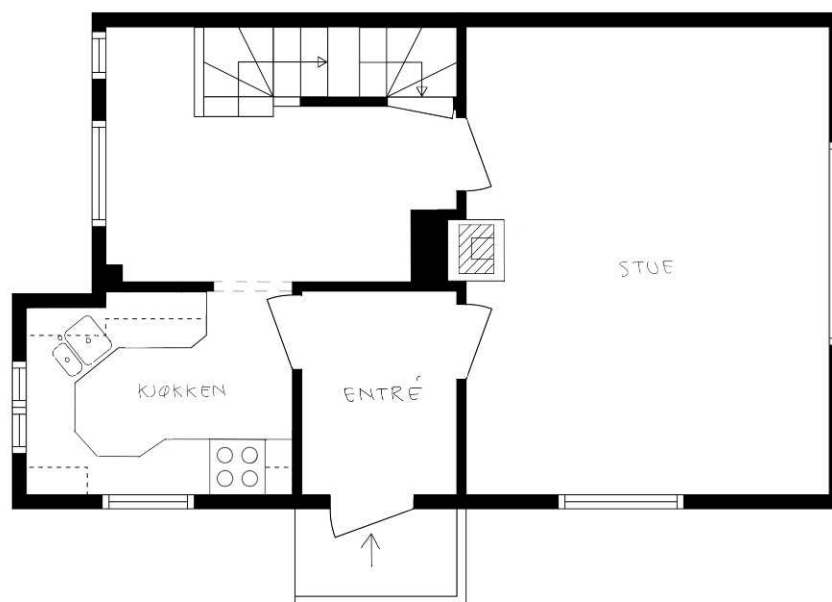
# PLANTEGNING

## Øvre Pinnelien 3

---

- 1. Etasje: entré, stue, kjøkken, trappegang
  - 2. Etasje: To soverom, bad og trappegang
- Loft: Kott, loftsrom og trapperom
- Kjeller: Bad, vaskekjeller, to boder og kjellerrom med trapp.

1. ETASJE

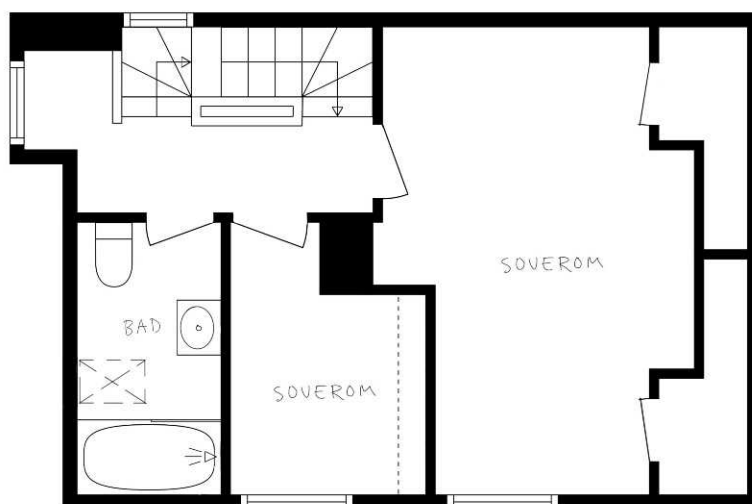


BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

2. ETASJE

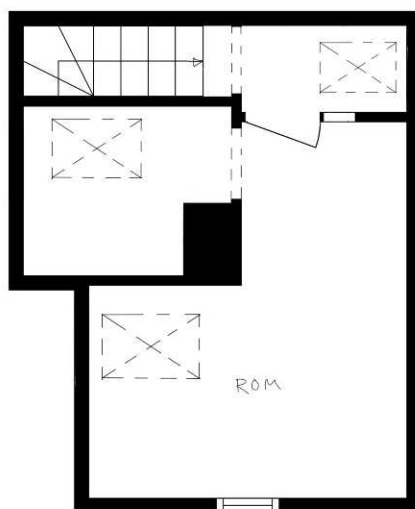


BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

LOFTSETASJE

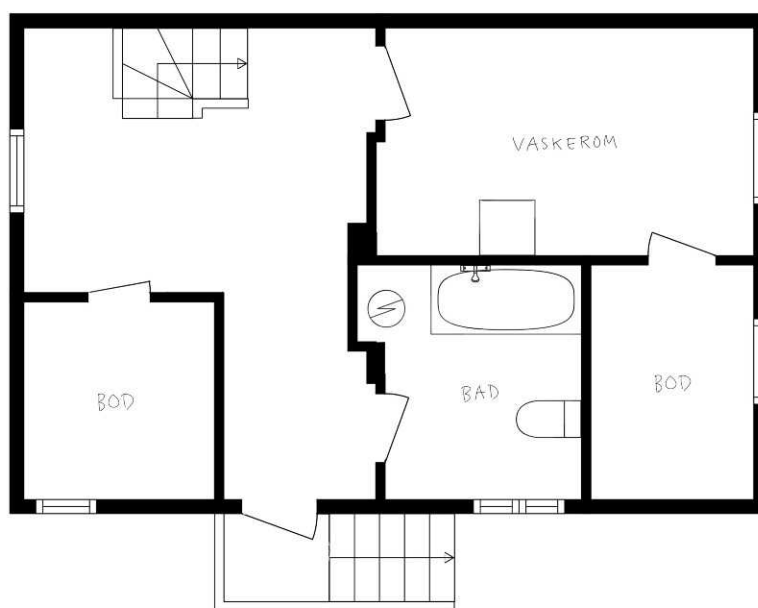


**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

UNDER ETASJE



**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN



# EIENDOMMEN

Skap ditt drømmehjem! Enderækkehus i mur med solrik hage, utsikt og særpreg. Attraktiv beliggenhet nær skole og bhg.

## Adresse

Øvre Pinnelien 3, 5053 Bergen

## Registerbetegnelse

Gnr. 162, Bnr. 289, andelsnr. 39 i Pinnelien Hageby Borettslag, Bergen kommune.

## Pris

Prisantydning	kr 5 990 000,-
Omkostninger	kr 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr 5 990 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 6 001 000,-

## Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 500,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Strømforbruk: 14712 kWh

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 5 682,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Kommunale avgifter
- Kabel-TV/ bredbånd
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Forretningsførsel
- Dugnad
- Andre driftskostnader

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forretningsfører

OBOS

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6601185

## Areal

BRA/P-rom: 126 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>.

BRA-i: 126 m<sup>2</sup>

Megler har i sin kontroll av godkjente byggetegninger oppdaget avvik fra dagens bruk. Det som på opprinnelige tegninger er tegnet inn som loft, er i dag innredet som soverom. Endringen er søknadspliktig.

Byggetegninger oversendt fra Bergen kommune, datert 28.01.1992, viser annen rominndeling enn det som er i dag. Tegningene viser "soverom" der det i dag

er bad og "bad" der det er soverom i dag. Endringene er ikke søknadspliktig.

Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

#### Areal pr. etasje

1. etasje: 38 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 35 m<sup>2</sup>  
Loft: 13 m<sup>2</sup>  
Kjeller: 40 m<sup>2</sup>

#### Antall soverom

2

#### Eierform

Andel

#### Boligtype

Rekkehus

#### Parkering

- Felles parkeringsplass i borettslaget (noen av plassene har elbillader)  
- Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser

#### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 1 305 m<sup>2</sup> eiet tomt.

#### Byggeår

1924 ifølge takstmann/selger/kommunen.

#### Innhold

1. Etasje: entré, stue, kjøkken, trappegang  
2. Etasje: To soverom, bad og trappegang  
Loft: Kott, loftsrom og trapperom  
Kjeller: Bad, vaskekjeller, to boder og kjellerrom med

trapp.

#### Standard

Enderekkehus i mur med oppussingsbehov. Solrik hage, utsikt, særpreg og fantastisk beliggenhet!

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys og skap er en god atmosfære i rommet. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

Kjøkkenet er tidløst, har profilerte fronter, heltre benkeplate og gir godt med skap- og benkeplass. Hvitevarer: komfyr og kjøleskap.

Videre ledes man naturlig via trapp til boligens andre etasje. Etasjen inneholder bad og to soverom.

Badet har vinylbelegg på gulv og malt strie på vegg. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, badekar, speil og belysning. Badet er opplyst å være fra ca. 2008.

Soverommene måler henholdsvis 15,4 og 6,2 kvadratmeter. Det er god plass til seng, nattbord, garderobe og annet passende møblement.

Boligens loft er i dag innredet som soverom, men er ikke godkjent for varig opphold (loft på originale byggetegninger).

Underetasjen er av eldre standard og inneholder bad, vaskerom, gang og boder.

Selger opplyser at følgende oppgraderinger er gjennomført:

- Skiftet varmepumpe i 2021

- Overflateoppussing våren 2025
- Gjort omfattende arbeid på fellesareal og til dels i hagen til Øvre Pinnelien 3 i 2024

#### Adkomst

Se vedlagt kart i salgsoppgave.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

#### Byggemåte

UTVENDIG |

TG 2 | Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Det vurderes at mer enn halve levetiden for betontgtakstein er utlevd.

Konsekvens/tiltak:

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

TG 2 | Nedløp og beslag

Plast renner og nedløp. Ukjent alder. Nedløp er ført til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilsvarende som for tekking vurderes det at renner og nedløp er utlevd med mer enn halve normale levetiden.

TG 2 | Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med murverk, enten teglstein eller murblokk, etter byggetidens standard. Fasader er pusset og malt. Det er synlig en del riss i murverket og det er tildels omfattende malingsflassing på fasade mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er en del mindre sprekker/riss i murfasadene.

Fasader er malingsslitt med flassing på tildels større flater.

Tiltak:

- De påviste skader må utbedres.

Vedlikehold av fasader er nødvendig. Sprekker/riss må utbedres, løs maling skrapes/fjernes og fasader må males.

Deler av dette kan betegnes som vanlig vedlikehold, mens andre deler kan beskrives som utbedringsarbeider som følge av begrenset vedlikehold tidligere.

TG 2 | Takkonstruksjon/loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Tak er utført med sperrekonstruksjoner etter byggetidens standard. Takkonstruksjoner er innbygget og bare i liten grad tilgjengelig for besiktigelse. Ved besiktigelse innvendig, i kott i 2. etg. er det synlige flyvehull fra mit (stripet borebille) i begrenset omfang. Det er også synlig noe mitstøv på gulvet, som tyder på aktivitet.

(Etter befaringen er det innsisert av Anticimex som konkluderer med at omfang er beskjedent og tiltak ikke er nødvendig. Det henvises til denne rapporten i salgsprospektet.)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Ved befaring i januar var det snø og kaldt. Det var synlig tildels omfattende avsmelting fra taket som igjen har frosset i renner og dannet is og istapper.

Forholdet skyldes begrenset isolasjon i takkonstruksjonene. Det må foretas ytterligere undersøkelser dersom årsak skal bestemmes nærmere og det er ikke omfattet av undersøkelsene for denne tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak:

Ved tilsyn fra skadedyrfirma fant man ikke tegn til

aktivitet og ikke grunn til tiltak. Se rapport vedlagt fra Anticimex i salgsoppgaven.

#### TG 2 | Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder, men også med behov for utvendig vedlikehold. Det er malingslakk treverk utvendig med behov for skraping og overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes at det lokalt kan være fuktskader som følge av langvarig påkjenning fra vær og regn og begrenset vedlikehold. Det vurderes at vinduer har mer enn utlevd halve den normale levetiden for slike bygningsdeler. Vinduer vurderes å være fra ca. medio -80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er avvik:

Som et vedlikeholdstiltak må utvendig treverk skrapes og males for å opprettholde levetiden, inntil vinduer skal skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Utvendig vedlikehold av treverk på vinduer er nødvendig.

#### TG 1 | Dører

Hoveddør til boligen er malt, i god stand. Kjellerdør er malt, i god stand.

#### TG 2 | Utvendige trapper

Støpte konstruksjoner med kvaliteter fra byggeår. Normalt god stand i forhold til alder. Smijernsrekkverk (Bergensrekkverk) er montert etter byggetidens standard. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav mht. høyde og åpninger mellom stendere og liggere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk er bygget etter byggetidens standard og må vurderes utifra byggetidens krav. Rekkverket er tidsmessig i forhold til byggets arkitektur. Som et

sikringstiltak kan det monteres innvendig flettverksgjerde.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

#### Andre utvendige forhold

Loftestasjonen er innredet for ca. 10 år siden, uten at arbeidene er omsøkt og godkjent. Etasjen kan ikke benyttes til boligformål. Det er satt inn takvindu i loftsrommet. Ett eldre takvindu er punktert og må skiftes.

#### INNVENDIG |

##### TG 2 | Overflater

Boligen er funksjonelt innredet med varierende kvaliteter etter flere oppussingsprosjekter de senere 10-år, dels med kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav, men også med kvaliteter som er utidsmessige i forhold til dagens boligstandard. I stuen ligger parkettgulv, i 2.etg. og på loftestasjonen er det bordgulv. Vegger er malte kvaliteter og tapeter og også paneler. Kjeller er råkjeller.

Det vurderes å være nødvendig med generell ny-innredning i begge hovedetasjene, avhengig av smak og krav.

(Etter befaringen er det opplyst utført en del malingsarbeid. Dette er ikke hensyntatt i denne rapporten.)

Vurdering av avvik:

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

Det er til dels utidsmessige kvaliteter i enkelte rom i begge hovedetasjer, slik at oppussing/ny-innredning vil være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell oppussing/ny-innredning vil være nødvendig.

#### TG 2 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er

innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert ca 25 mm. planavvik gjennom rommene i 1.etg. (stue til trappegang).

Konsekvens/tiltak:

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

Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

TG 3 | Pipe og ildsted

Teglsteinspipe er bygget fra sokkeletasje til over tak. Sotluke er montert på loft og i sokkeletasje.

Det vites ikke om det er pålegg fra feier/brannvesen etter siste inspeksjon. Rapport foreligger ikke. På loft er det feieluke med mindre enn 300 mm. avstand fra brennbart materiale.

I 2.etg. er pipe dels innbygget slik at evt. sprekker ikke vil være synlige.

I stuen er det montert vedovn. Her er det sprekkdannelse i murverk/puss bak ildstedet.

I kjeller er et eldre ildsted montert.

Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres av fagkyndig før bruk. Det må påregnes at det blir krav om tiltak. Pipeløpet er ikke kontrollert, om det evt. er behov for innvendig røykrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under

sotluke/feieluke på pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsoverslag er angitt i forhold til kostnader for nærmere undersøkelse og evt. mindre tiltak. Evt. rehabilitering av pipe er ikke inkludert.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Kjeller er rå-kjeller, nærmere beskrevet andre steder i innværende rapport.

Kjeller slik den femstår er ikke egnet for innredning til boligformål.

TG 3 | Innvendige trapper

Det er tretrapp mellom etasjene, med originale konstruksjoner. Trappeløpene er tildels bratte. Det mangler håndlist og stedvis også rekkverk (bunn av trapp).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
  - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk må monteres og det bør monteres håndløper på vegg, som et sikkerhetstiltak.

TG 1 | Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

VÅTROM |

TG 3 | Generell

Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å

ikke tilfredsstillende dagens krav. Vaskerommet må nyinnredes for å tilfredsstillende våtromsforskriftene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom vaskerommet skal ny-innredes må det totalrenoveres med dagens krav som grunnlag for utførelse. Det må også monteres nytt sluk og nye avløpsrør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke aktuelt på dette våtrommet.

Vaskerommet må totalrenoveres dersom det skal beholdes som vaskerom.

TG 3 | Generell

Vaskekjeller er innredet etter byggetidens standard i rom i kjeller. Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstillende dagens krav.

Rommet må nyinnredes for å tilfredsstillende våtromsforskriftene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må totalrenoveres dersom funksjonen skal opprettholdes. Det må monteres nytt gulvsluk og nytt avløpsrør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke aktuelt på dette våtrommet.

Rommet må totalrenoveres dersom det skal beholdes som bad.

Generell

Bad i 2.etg. er innredet ca. 2008 (opplyst i egenoppgaven) med vinyl gulvbelegg med oppbrett og malt strie på veggene. Badet har funksjonelle kvaliteter når det vurderes i forhold til tidspunkt for innredningene, men det vurderes at det er utidsmessig i forhold til dagens krav. Det er ca. 17 år siden badet ble innredet. Oppvarming er med veggovn.

TG 1 | Overflater vegger og himling

Malt strie på veggflater. Ingen avvik påvist.

TG 2 | Overflater gulv

Badet er innredet med vinyl gulvbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk er plassert under badekaret. Ved vannsøl på gulvet vil det renne utover rommet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt slik at vannsøl ikke vil renne til sluket.

TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekaret. Viunylbelegg er klemt til sluket.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

TG 2 | Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg fra soverom, inn mot våtsonen/badekarhjørnet.

Fukt er ikke påvist ved måling med Protimeter fuktindikator/-måler med målestaver/-pigger inn mot bunnsvill eller bakside av gipsplate mot våtsonen.

## KJØKKEN |

### TG 2 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og stavlimt heltre benkeplate. Benkeplate er slipt og oljet/lakkert. Kjøkkenet er innredet med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt oppvaskbeslag i benkeplate.

Innredninger vurderes som funksjonelle, men utidsmessige i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, med avtrekk til friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER |

### TG 2 | Vannledninger

Røranlegg for varmt og kaldt vann har varierende kvaliteter. Det er eldre jernrør og endel kobberør, som antas å være montert i tilknytning til bad i 2.etg.

Det vurderes at de eldste rørene er utlevd og at kobberrørene har begrenset restlevetid, slik at utskifting er nødvendig. I tilknytning til evt. ny-innredning

av boligen vil det være naturlig å skifte alle røropplegg til rør-i-rør opplegg etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røranleggene er eldre mkvalitter med begrenset restlevetid, slik at utskifting må påregnes innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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 utskiftning av rør.

### TG 2 | Avløpsrør

Ukjent utførelse. Avløpsrør er delvis innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Deler av anleggene er fra byggetiden og nærmer seg 100 års levetid, andre deler er skiftet til plast.

TG2 settes pga. alder på de eldste delene av anleggene.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 tilknytning til evt. ny-innredning av kjøkken og/eller våtrom vil det være naturlig å skifte røranlegg.

### TG 2 | Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra ventilator over kokeplass.

Naturlig ventilasjon fra bad. Naturlig ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Fra bad er det naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Bad må få tilfredsstillende ventilasjon i forhold til normal bruksbelastning

Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe. Denne er ikke

funksjonstestet.

TG 1 | Varmtvannstank  
200 l. v.v.bereder er montert i kjeller (eldre bad).

TG 2 | Elektrisk anlegg  
Automatsikringer er montert.

Branntekniske forhold  
Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg.  
håndslukker i hver etasje.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn  
Byggegrunn er ukjent. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves og det er ikke omfattet av undersøkelsene for denne tilstandsrapporten. Det er ikke synlige tegn til svikt i grunnen.

Fuktsikring og drenering  
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. I kjelleren er det påvist fuktinntrekk utenfra og fra grunnen og dette må antas har sammenheng med begrenset drenering. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves til fundamentdybde og det er ikke en del av undersøkelsene for denne tilstandsrapporten. Det må antas at drenering i grunnen.

TG 2 | Grunnmur og fundamenter  
Grunnmur er støpte og/eller murte konstruksjoner etter byggetidens standard. Innvendig er grunnmur pusset.  
Byggetidens standard må legges til grunn ved vurderinger. Konstruksjonene er nær 100 år og må forventes å ha redusert kvalitet i forhold til dagens standard. Innvendig er det pussavskalling og det påvises fukt i konstruksjonene.  
Kjelleretasjen er ikke egnet til innredning med boligkvaliteter uten av drenering utbedres.  
Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er løs puss på deler av grunnmuren. Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring. Løs puss bør fjernes, pusses og grunnmuren kan oveflatebehandles med pustende murmaling som et vedlikeholdstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger  
Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Dersom det er originale kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.

#### Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer, herunder integrerte, og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest, datert 11.10.1994.  
Bygningens art: Boligbygg.  
Arbeidets art: REHAB.  
Foreligger ikke fra byggeår.

#### Oppvarming

- Elektrisk oppvarming
- Varmepumpe

#### Energimerking

Energikarakter F  
Oppvarmingskarakter Oransje  
Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

#### Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Adgang til utleie reguleres av borettslagsloven, samt borettslagets vedtekter.

### Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

### Regulering

Eiendommen ligger i byfortettingssone (BY2).

Følgende planer er gjeldene for eiendommen:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 100%.

- KOMMUNEDELPLANER UNDER ARBEID: KOMMUNEPLANENS AREALDEL KAPA 2027.

PlanID: 71740000, dekningsgrad 100%.

- REGULERINGSPLANER PÅ GRUNN: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD.

PlanID: 70000, dekningsgrad 100

Følgende hensynssoner berører eiendommen:

- KULTURMILJØ I KOMMUNEPLANEN. H570\_3 - Danmarks plass-Kronstad.

Dekningsgrad 100%.

- FARESONE I KOMMUNEPLANEN. H390\_1 Luftkvalitet - rød sone. Dekningsgrad 100%.

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet kommunal vei via privat

vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Diverse

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Forkjøpsrett: Ja.

Styregodkjenning: Ja.

Dyrehold: Har andelseier husdyr, må en rette seg etter praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at disse ikke er til sjenanse for naboene.

### Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 1 030 075,- for 2024

Sekundærbolig kr 4 120 299,- for 2024

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet

som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkrefte mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i

forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### Forkjøpsrett/godkjenning

Forkjøpsrett: Ja. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget.

### Heftelser og servitutter

Obligasjon

Dagboknr.: 16202

Dato: 10.06.1997

Beløp: 13 150 564

Panthaver: ANDELSEIERNE I KRONSTAD

BORETTSLAG

Orgnr: 929 857

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 29756

Dato: 08.01.2021

Rett til å legge og ha liggende overvannsledning

Bestemmelse om kummer

Bestemmelse om vedlikehold av ledninger og kum

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknr.: 1644332

Dato: 01.01.2020

Omnummerering ved kommuneendring

Registrering av grunn

Dagboknr.: 900041

Dato: 27.01.1925

OGSÅ UTSKILT FRA KRONSTAD NR 183 - NÅ

UTPARSELLERT

### Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 0,84 % av kjøpesum (inkl. mva).

Kommunale opplysninger Bergen kr 7 990,- (inkl. mva).

Markedspakke STRIKE kr 19 990,- (inkl. mva).

Oppgjørskostnad kr 6 990,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- (inkl. mva).

Visninger/overtakelse kr 0,- (inkl. mva).

### Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type, og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 overtakelsen som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 %

eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9 1, ledd 2.pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøper 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.

### Tilstandsrapport/takst

Utført av Øistein Fotland hos Takstkontoret Øistein Fotland den 24-03-2025.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Utvendige trapper
- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Grunnmur og fundamenter
- Overflater og innredning på kjøkken
- Overflater Gulv
- Ventilasjon

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Generell på badet i kjeller
- Generell i vaskekjeller

Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

- Byttet takvindu på loft. Regner med faglærte, men dokumentasjon mangler. Tror det var rundt 2018. Samtidig etterisolert loft.
- Pusset opp bad i 2008. Selger har ikke kunnskap om hvem som utførte arbeidet, men at det var faglært. Dokumentasjon mangler.
- Det har vært litt fukt i kjelleren, men vurdert som kondens når det ble sett på av borettslaget (høst 2024)
- Skiftet utedel på varmpumpe i 2024. Ved en kraftig kuldeperiode januar 2025 var det isdannelse på ytre del av varmpumpen og den sluttet å fungere, men ble bra straks været kom seg. Diskutert med leverandør som fortalte at problemet hadde rammet mange i området, ikke grunn til videre tiltak.
- Rotter under soveromsgulv for endel år siden, tror det ble ordnet av borettslaget, soveromsgulvet ble fjernet og skiftet. Takstmann fant lette tegn til rot (stripet borebille) i kott i andre etasje januar 2025. Mot-forekomst er utredet videre av skadedyrfirma.
- Mugg i bøker lagret i mange år i pappkasser på kjellergulvet, mest sannsynlig pga kondens.
- Loftsetasjen er etterisolert og bør kunne brukes som boligområde, usikkert hvilket år, men cirka 2018. Dokumentasjon mangler, men folk ble leid inn for arbeidet.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin

undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Avtalebetingelser**

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er

gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energiattest
- Planinformasjon fra Bergen kommune
- Basiskart
- Vedtekter
- Husordensregler

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale.

#### **Eier**

Ellen Marie Muller Sundt

#### **Oppdragsnummer**

8-24-00222

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.03.2025  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av

selger.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig

Telefon: 45227119

E-post: christian@askeiendomsmegling.no

**Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**

ASK Bergen

Org.nr. 932177331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004

Bergen

# TEKNISKE DOKUMENTER

Øvre Pinnelien 3

---

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Pinnelien 3, 5053 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 162, bnr. 289

 Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 18744-1259

Referansenummer: CI7534

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Åpenbare forhold er ikke omtalt.

Boligen er innredet med nøkterne, funksjonelle kvaliteter, men med behov for oppussing/ny-innredning for å tilfredsstille dagens krav til boligstandard. Kjelleren er råkjeller. Loftet er innredet med praktiske kvaliteter og benyttes som loftsrom. Fra loftet er det ikke rømningsmulighet og loftet er ikke godkjent som boligareal.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

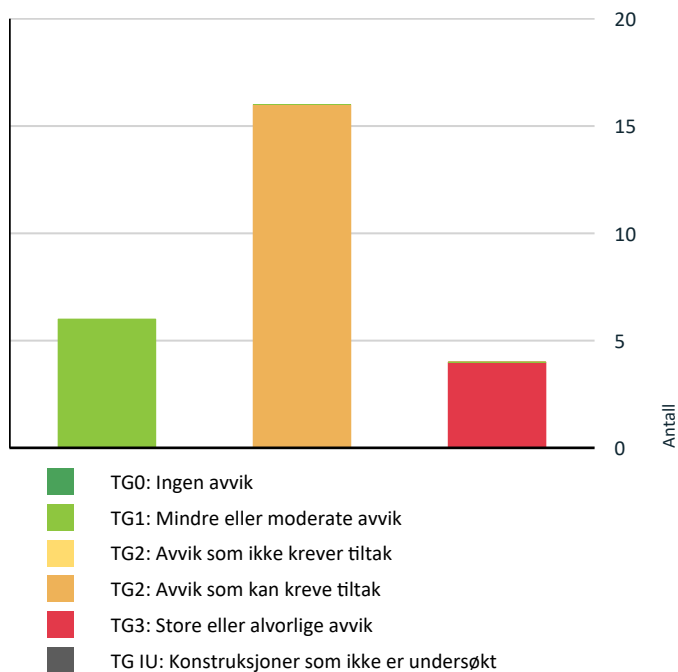
Tegninger er mottatt fra kommunens arkiv. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

Det er mindre endringer i planløsninger i forhold til tegninger.

Loftsetasjen er innredet. Det er ikke vurdert lovlighet av de enkelte rom eller innredningsarbeider i forhold til tegninger.

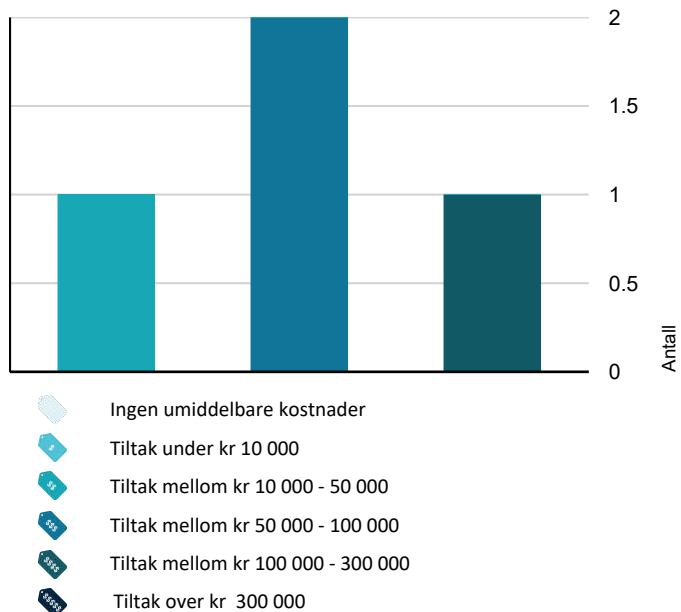
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle boligen og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er åpenbare forhold som påvirker boligens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten. Rapporten tar ikke hensyn til lovlighet av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk (vaskekjeller) (10,6 m<sup>2</sup>) > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (5,1 m<sup>2</sup>) > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (6,1 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,5 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1924

### Anvendelse

3-roms rekkehus m/loft og kjeller

### Standard

Nøktern standard med tildels utidsmessige kvaliteter i innredningene. Oppussing og ny-innredning vurderes å være nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til boligstandard.

### Vedlikehold

Borettslaget ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.

I denne rapporten er det kun den aktuelle boligen som er vurdert.

Bygningskonstruksjoner er i stor grad originale og byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

### Tilbygg / modernisering

Diverse oppgraderinger, moderniseringer, ny-innredninger og oppussingsarbeider.  
Tidspunkt er ikke nærmere opplyst/angitt.

Loftsetasjen er innredet. Det foreligger ikke godkjenning av dette for boligformål.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er besiktiget fra bakkenivå, det var ikke tilrettelagt for besiktigelse fra stige el. lign.

Tak er tekket med betongtakstein, ukjent alder. Tilsvarende tekking ligger på hele rekken.

Det er synlig endel mosevekst og rennemerker på tekkingen. Det vurderes at evt. vedlikehold må utføres for hele rekken i regi av borettslaget og at kostnader fordeles på andelseierne.

#### Vurdering av avvik:

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

Det vurderes at mer enn halve levetiden for betongtakstein er utlevd.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Plast renner og nedløp. Ukjent alder. Nedløp er ført til bakken.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilsvarende som for takking vurderes det at renner og nedløp er utlevd med mer enn halve normale levetiden.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med murverk, enten teglstein eller murblokk, etter byggetidens standard. Fasader er pusset og malt. Det er synlig en del riss i murverket og det er tildels omfattende malingsflassing på fasade mot sørvest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er en del mindre sprekker/riss i murfasadene. Fasader er malingsslitt med flassing på tildels større flater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

Vedlikehold av fasader er nødvendig. Sprekker/riss må utbedres, løs maling skrapes/fjernes og fasader må males.

Deler av dette kan betegnes som vanlig vedlikehold, mens andre deler kan beskrives som utbedringsarbeider msom følge av begrenset vedlikehold tidligere.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tak er utført med sperrekonstruksjoner etter byggetidens standard. Takkonstruksjoner er innbygget og bare i liten grad tilgjengelig for besiktigelse. Ved besiktigelse innvendig, i kott i 2. etg. er det synlige flyvehull fra mit (stripet borebille) i begrenset omfang. Det er også synlig noe mitstøv på gulvet, som tyder på aktivitet. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, men dersom det skal behandles mot mit må spesialfirma engasjeres.

(Etter befaringen er det inspisert av Anticimex som konkluderer med at omfang er beskjedent og tiltak ikke er nødvendig. Det henvises til denne rapporten i salgsprospektet.)

### **Vurdering av avvik:**

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Ved befaring i januar var det snø og kaldt. Det var synlig tildels omfattende avsmelting fra taket som igjen har frosset i renner og dannet is og istapper. Forholdet skyldes begrenset isolasjon i takkonstruksjonene. Det må foretas ytterligere undersøkelser dersom årsak skal bestemmes nærmere og det er ikke omfattet av undersøkelsene for denne tilstandsrapporten.

Det er tegn til begrenset omfang av mit (stripet borebille) i takkonstruksjoner/sperrer, synlig i kott i 2. etg.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres og det kan ikke utelukkes at det må åpnes i konstruksjoenene for å avdekke faktiske forhold.

Evt. behandling mot mit må utføres av spesialfirma, som undersøker omfang og beskriver nødvendige tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder, men også med behov for utvendig vedlikehold. Det er malingsskitt treverk utvendig med behov for skrapping og overflatebehandling. det kan ikke utelukkes at det lokalt kan være fuktskader som følge av langvarig påkjenning fra vær og regn og begrenset vedlikehold. Det vurderes at vinduer har mer enn utlevd halve den normale levetiden for slike bygningsdeler. Vinduer vurderes å være fra ca. medio -80-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Som et vedlikeholdstiltak må utvendig treverk skrapes og males for å opprettholde levetiden, inntil vinduer skal skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Utvendig vedlikehold av treverk på vinduer er nødvendig.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Hoveddør til boligen er malt, i god stand.  
Kjellerdør er malt, i god stand.



## TG 2 Utvendige trapper

Støpte konstruksjoner med kvaliteter fra byggeår. Normalt god stand i forhold til alder. Smijersrekkverk (Bergensrekkverk) er montert etter byggetidens standard. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav mht. høyde og åpninger mellom stendere og liggere.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk er bygget etter byggetidens standard og må vurderes utifra byggetidens krav. Rekkverket er tidsmessig i forhold til byggets arkitektur. Som et sikringstiltak kan det monteres innvendig flettverksgjerde.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Loftestasjen er innredet for ca. 10 år. siden, uten at arbeidene er omsøkt og godkjent. Etasjen kan ikke benyttes til boligformål. Det er satt inn takvindu i loftsrommet. Ett eldre takvindu er punktert og må skiftes.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Boligen er funksjonelt innredet med varierende kvaliteter etter flere oppussingsprosjekter de senere 10-år, dels med kvaliteter som tilfredsstillers dagens krav, men også med kvaliteter som er utidsmessige i forhold til dagens boligstandard. I stuen ligger parkettgulv, i 2.etg. og på loftestasjen er det bordgulv. Vegger er malte kvaliteter og tapeter og også paneler. Kjeller er råkjeller.

Det vurderes å være nødvendig med generell ny-innredning i begge hovedetasjene, avhengig av smak og krav.

(Etter befaringen er det opplyst utført en del malingsarbeid. Dette er ikke hensyntatt i denne rapporten.)

#### Vurdering av avvik:

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

Det er til dels utidsmessige kvaliteter i enkelte rom i begge hovedetasjer, slik at oppussing/ny-innredning vil være nødvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell oppussing/ny-innredning vil være nødvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ca 25 mm. planavvik gjennom rommene i 1.etg. (stue til trappegang).

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.



## TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe er bygget fra sokkeletasje til over tak. Sotluke er montert på loft og i sokkeletasje. Det vites ikke om det er pålegg fra feier/brannvesen etter siste inspeksjon. Rapport foreligger ikke.

På loft er det feieluke med mindre enn 300 mm. avstand fra brennbart materiale.

I 2.etg. er pipe dels innbygget slik at evt. sprekker ikke vil være synlige.

I stuen er det montert vedovn. Her er det sprekkdannelse i murverk/puss bak ildstedet.

I kjeller er et eldre ildsted montert.

Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres av fagkyndig før bruk. Det må påregnes at det blir krav om tiltak. Pipeløpet er ikke kontrollert, om det evt. er behov for innvendig røykrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsoverslag er angitt i forhold til kostnader for nærmere undersøkelse og evt. mindre tiltak. Evt. rehabilitering av pipe er ikke inkludert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller er rå-kjeller, nærmere beskrevet andre steder i innværende rapport.  
Kjeller slik den femstår er ikke egnet for innredning til boligformål.

## TG 3 Innvendige trapper

Det er tretrapp mellom etasjene, med originale konstruksjoner. Trappeløpene er tildels bratte. Det mangler håndlist og stedvis også rekkverk (bunn av trapp).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Manglende rekkverk må monteres og det bør monteres håndløper på vegg, som et sikkerhetstiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

## VÅTROM

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK (VASKEKJELLER) (10,6 M<sup>2</sup>)

## TG 3 Generell

Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav. Vaskerommet må nyinnredes for å tilfredsstille våtromsforskriftene.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Dersom vaskerommet skal ny-innredes må det totalrenoveres med dagens krav som grunnlag for utførelse. det må også monteres nytt sluk og nye avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK (VASKEKJELLER) (10,6 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke aktuelt på dette våtrommet. Vaskerommet må totalrenoveres dersom det skal beholdes som vaskerom.

## KJELLER > BAD (5,1 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Generell

Vaskekjeller er innredet etter byggetidens standard i rom i kjeller. Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav. Rommet må nyinnredes for å tilfredsstille våtromsforskriftene.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Badet må totalrenoveres dersom funksjonen skal opprettholdes. Det må monteres nytt gulvsluk og nytt avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > BAD (5,1 M<sup>2</sup>)

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke aktuelt på dette våtrommet. Rommet må totalrenoveres dersom det skal beholdes som bad.

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### Generell

Bad i 2.etg. er innredet ca. 2008 (opplyst i egenoppgaven) med vinyl gulvbelegg med oppbrett og malt strie på veggene. Badet har funksjonelle kvaliteter når det vurderes i forhold til tidspunkt for innredningene, men det vurderes at det er utidsmessig i forhold til dagens krav. Det er ca. 17 år siden badet ble innredet. Oppvarming er med veggovn.

**Årstall:** 2008

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på veggflater. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2008

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Badet er innredet med vinyl gulvbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk er plassert under badekaret. Ved vannsøl på gulvet vil det renne utover rommet.

Årstall: 2008

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt slik at vannsøl ikke vil renne til sluket.

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekaret. Viunylbelegg er klemt til sluket.

Årstall: 2008

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg fra soverom, inn mot våtsonen/badekarhjørnet.

Fukt er ikke påvist ved måling med Protimeter fuktindikator/-måler med målestaver/-pigge inn mot bunnsvill eller bakside av gipsplate mot våtsonen.

Årstall: 2008



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN (6,1 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og stavlimt heltre benkeplate. Benkeplate er slipt og oljet/lakkert. Kjøkkenet er innredet med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt oppvaskbeslag i benkeplate.

Innredninger vurderes som funksjonelle, men utidsmessige i forhold til dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN (6,1 M<sup>2</sup>)

### Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, med avtrekk til friluft.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røranlegg for varmt og kaldt vann har varierende kvaliteter. Det er eldre jernrør og endel kobberør, som antas å være montert i tilknytning til bad i 2.etg. Det vurderes at de eldste rørene er utlevd og at kobberørene har begrenset restlevetid, slik at utskifting er nødvendig. I tilknytning til evt. ny-innredning av boligen vil det være naturlig å skifte alle røropplegg til rør-i-rør opplegg etter dagens standard.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av røranleggene er eldre mkvalitter med begrenset restlevetid, slik at utskifting må påregnes innen kort tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Ukjent utførelse. Avløpsrør er delvis innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Deler av anleggene er fra byggetiden og nærmer seg 100 års levetid, andre deler er skiftet til plast.

TG2 settes pga. alder på de eldste delene av anleggene.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### 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 tilknytning til evt. ny-innredning av kjøkken og/eller våtrom vil det være naturlig å skifte røranlegg.



## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra ventilator over kokeplass.  
Naturlig ventilasjon fra bad. Naturlig ventilasjon i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Fra bad er det naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Bad må få tilfredsstillende ventilasjon i forhold til normal bruksbelastning.

## Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe. Denne er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

200 l. v.v.bereder er montert i kjeller (eldre bad).



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer er montert.

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Evt. samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt.**

### Inntak og sikringsskap

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

Ja **Det er en del eldre installasjoner og det er også påvist en løs stikkontakt. Det vites ikke når det sist var kontroll på det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i hver etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves og det er ikke omfattet av undersøkelsene for denne tilstandsrapporten. Det er ikke synlige tegn til svikt i grunnen.

### Fuktsikring og drenering

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

I kjelleren er det påvist fuktinntrekk utenfra og fra grunnen og dette må antas har sammenheng med begrenset drenering. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves til fundamentdybde og det er ikke en del a undersøkelsene for denne tilstandsrapporten. Det må antas at drenering i grunnen

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er støpte og/eller murte konstruksjoner etter byggetidens standard. Innvendig er grunnmur pusset.

Byggetidens standard må legges til grunn ved vurderinger. Konstruksjonene er nær 100 år og må forventes å ha redusert kvalitet i forhold til dagens standard. Innvendig er det pussavskalling og det påvises fukt i konstruksjonene.

Kjelleretasjen er ikke egnet til innredning med boligkvaliteter uten av drenering utbedres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er løs puss på deler av grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss bør fjernes, pusses og grunnmuren kan oveflatebehandles med pustende murliming som et vedlikeholdstiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Dersom det er originale kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

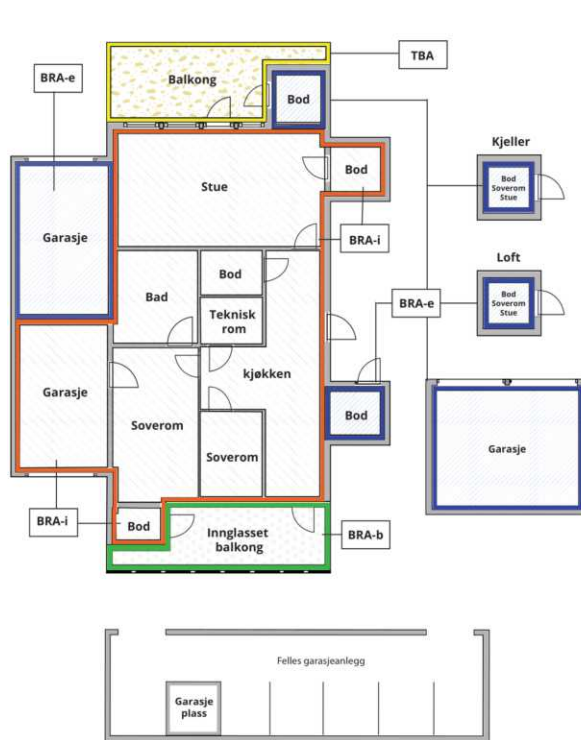
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	40			40	
1. Etasje	38			38	
2. Etasje	35			35	
Loft	13			13	
<b>SUM</b>	<b>126</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom m/trapp (13,05 m <sup>2</sup> ), Annet rom med sluk (vaskekjeller) (10,6 m <sup>2</sup> ), Bad (5,1 m <sup>2</sup> ), Bod (4,4 m <sup>2</sup> ), Bod (4,4 m <sup>2</sup> )		
1. Etasje	Entré (3,8 m <sup>2</sup> ), Stue (19,1 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (6,1 m <sup>2</sup> ), Trappegang (10,6 m <sup>2</sup> )		
2. Etasje	Trappegang, Soverom (15,4 m <sup>2</sup> ), Soverom (6,2 m <sup>2</sup> ), Bad (3,5 m <sup>2</sup> )		
Loft	Trapperom (3 m <sup>2</sup> ), Loftstrom (8 m <sup>2</sup> ), Kott (2 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er mottatt fra kommunens arkiv. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

Det er mindre endringer i planløsninger i forhold til tegninger. Loftsetasjen er innredet. Det er ikke vurdert lovlighet av de enkelte rom eller innredningsarbeider i forhold til tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Byggetidens krav må legges til grunn ved vurderinger. Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.

## 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)
Rekkehus	78	48

### Kommentar

Rekkehus Arealer er målt med laser avstandsmåler.  
P.-rom og S.-rom er angitt slik de var i bruk, uten hensyn til lovlighet for etasjen eller hvert rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Karin Elisabeth Sundt Mjelle	Kunde
07.1.2025	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Karin Elisabeth Sundt Mjelle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	289		0	1305.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Pinnelien 3

### Hjemmelshaver

Pinnelien Hageby Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG	859335152			Sundt Ellen Marie Muller

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

39

### Kommentar

Ref. forr. fører eller styreleder for evt. opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort kjøreavstand til bydelscenter.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Interne veier er på felles privat grunn.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

### Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for verdivurderingen.

### Om tomten

Tomten er felles for borettslaget og utearealer disponeres etter avtale. Til boenheten hører det hage som brukes privat. Parkering er på felles plass og i offentlig vei. Bydelen har bestemmelser om boligsoneparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Forsikring

### Selskap

Ikke opplyst.

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for borettslaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrappen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Tomten er felles for borettslaget. Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest slik bygningen nå er innredet er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eiers representant (fullmaktshaver) var tilstede under befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i eiendomsregister.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/C17534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Øvre Pinnelien 3, 5053 BERGEN

23 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Øvre Pinnelien 3

**Postadresse**

Øvre Pinnelien 3

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

Ja  Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Moren min kjøpte den i 2003

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring-39, 6601185

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Mjelle, Karin Elisabeth Sundt

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg vet at badet er pusset opp, og mener det var noen år etter at hun flyttet inn. Vet ikke hvem som gjorde det, men vet at det ble gjort av et firma og regner med de var faglært. Dokumentasjon mangler, dessverre.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet takvindu på loft. Regner med faglærte, men dokumentasjon mangler. Tror det var rundt 2018. Samtidig etterisolert loft.

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det har vært litt fukt i kjelleren, men vurdert som kondens når det ble sett på av borettslaget (høst 2024).

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet utedel på varmpumpe i 2024. Ved en kraftig kuldeperiode januar 2025 var det isdannelse på ytre del av varmpumpen og den sluttet å fungere, men ble bra straks været kom seg. Diskutert med leverandør som fortalte at problemet hadde rammet mange i området, ikke grunn til videre tiltak.

#### 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 16.1.2 Årstall

2024

##### 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ytre del av varmpumpen

##### 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berge Energi

##### 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

#### 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

#### 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter under soveromsgulv for endel år siden, tror det ble ordnet av borettslaget, soveromsgulvet ble fjernet og skiftet. Takstmann fant lette tegn til mit (stripet borebille) i kott i andre etasje januar 2025. Mot-forekomst skal utredes videre av skadedyrfirma.

#### 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Mugg i bøker lagret i mange år i pappkasser på kjellergulvet, mest sannsynlig pga kondens.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Loftsetasjen er etterisolert og bør kunne brukes som boligområde, usikkert hvilket år, men cirka 2018. Dokumentasjon mangler, men folk ble leid inn for arbeidet. Tror ikke det er søkt godkjent som boområde.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94373560**

# Egenerklærings skjema

Name

Mjelle, Karin Elisabeth Sundt

Date

2025-01-23

Identification

 bankID™ Mjelle, Karin Elisabeth  
Sundt



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

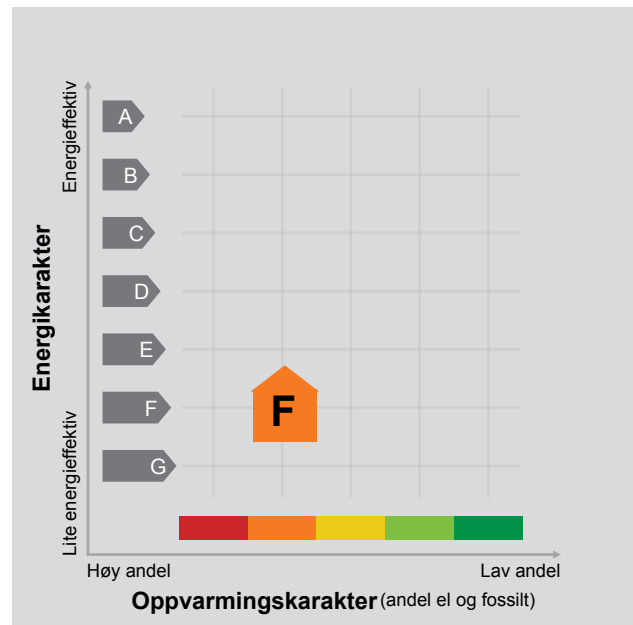
Mjelle, Karin Elisabeth Sundt

23/01-2025  
20:26:00

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Pinnelien 3
Postnummer	5053
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139871715
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83053
Dato	21.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



INSPEKSJON SKADEDYR

# Øvre Pinnelien 3

5053 BERGEN

Referanse

<b>Inspeksjonsselskap</b>	Anticimex AS
Avdeling	Vest
Adresse	Damsgårdsveien 163A
Poststed	5160 Laksevåg
E-post	kundeservice.vest@anticimex.no
Telefon	41414128

<b>Inspeksjonsdato</b>	07.03.2025
Rapport ved	Einar Langøen

**Oppdragsgiver**

Oppdragsgiver	Enkeltoppdrag
Kontaktperson	
Referanse	

**Anticimex**

Saksbehandler	
E-post	
Ordrenummer	20180604
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	07.03.2025

**Objekt**

Objektnavn	Karin sundt Mjell
Adresse	Øvre Pinnelien 3
Poststed	5053 BERGEN
Kontaktperson	Karin sundt Mjell
E-post	kmjell@gmail.com
Telefon	92635759
Bolignummer	
Beboer	For tiden ubebodd
Tilstede	Kunde Katin Sundt Mjell. Tekniker Einar Langøen.

**Bygning**

Bygningstype	Rekkehus
Byggår	1925
Antall etasjer	2
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre, Mur
Loft	Varmloft, Kneloft.
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

**Rapporten gjelder stripet borebille.**
**Om skadedyret**

Stripet borebille (*Anobium punctatum*) kalles også mott, mit, mår, morr og tremakk og er vanlig nord til Troms. I kyststrøkene kan vi finne den i hele bygget, på innlandet er den vanlig i fuktige kjellere. Den angriper konstruksjonsvirke og møbler. Gran og furu er mest utsatt, men også bjørk angripes. Har treverket en fuktkvotepå 16 % eller lavere stopper angrepet etterhvert opp. Det er bare larvene som spiser treverk, avføringen til larvene kalles boremel og har trehvitt farge. Fra egget legges tar det 3-5 år før larvene er utvokst. Da forpupper de seg rett under overflaten på treverket og krabber ut som voksen bille i perioden mai til august. Hullet de lager kalles flygehull og er sirkelrundt og 1-2 mm bredt. Angrep av stripet borebille oppdages gjerne når flygehullene dukker opp. Dryss av boremel fra flygehullene skyldes at andre insekter (særlig blågrønn skinkebille) krabber inn i borehullene for å spise larver av stripet borebille. Slikt dryss er derfor positivt og betyr at borebilleangrepet reduseres. Borebilleangrep er ofte gamle og har gjerne startet da bygget var nytt. Ferskt trevirke inneholder mer næring for borebillelarven, etterhvert som årene går blir treverket mindre næringsrikt og larvene bruker lengre tid på å bli voksne.

**Informasjon fra kunde**

Boligen har blitt inspisert av takstmann i forbindelse med salg. Det ble her påpekt enkelte flygehull fra stripet borebille på det ene kneloftet. Kunde ønsker en vurdering av dette.

**Observasjoner på stedet**

Fuktkvoten i områder med hull er 12%.  
Fuktkvoten i takbjelker er 11 %.  
Fuktkvoten i takpanel er 11 % Treverket har runde hull, 2 mm brede.

## Vurdering

Runde hull på 1-2 mm og angrep i friskt bartrevirke viser at dette er flygehull etter stripet borebille. Bygget har hatt angrep av stripet borebille.

Den lave fukten i treverket gjør forholdene dårlig for borebillene. Angrepet har derfor stoppet opp eller utvikle seg så tregt at det ikke er nødvendig å gjøre tiltak.

## Utførte tiltak

Det er ikke utført kjemisk bekjempelse.

## Sikring og forebyggende tiltak

Den lave fukten i treverket gjør forholdene dårlig for borebillene. Videre tiltak er ikke nødvendig.

## Hva skal skje videre

Anticimex avslutter med dette oppdraget.

## Status

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

## Bilder



Fuktkvoten i områder med hull er 12 %



Fuktkvoten i takpanel er 11 %



Flyvehull fra stripet borebille i takbjelke



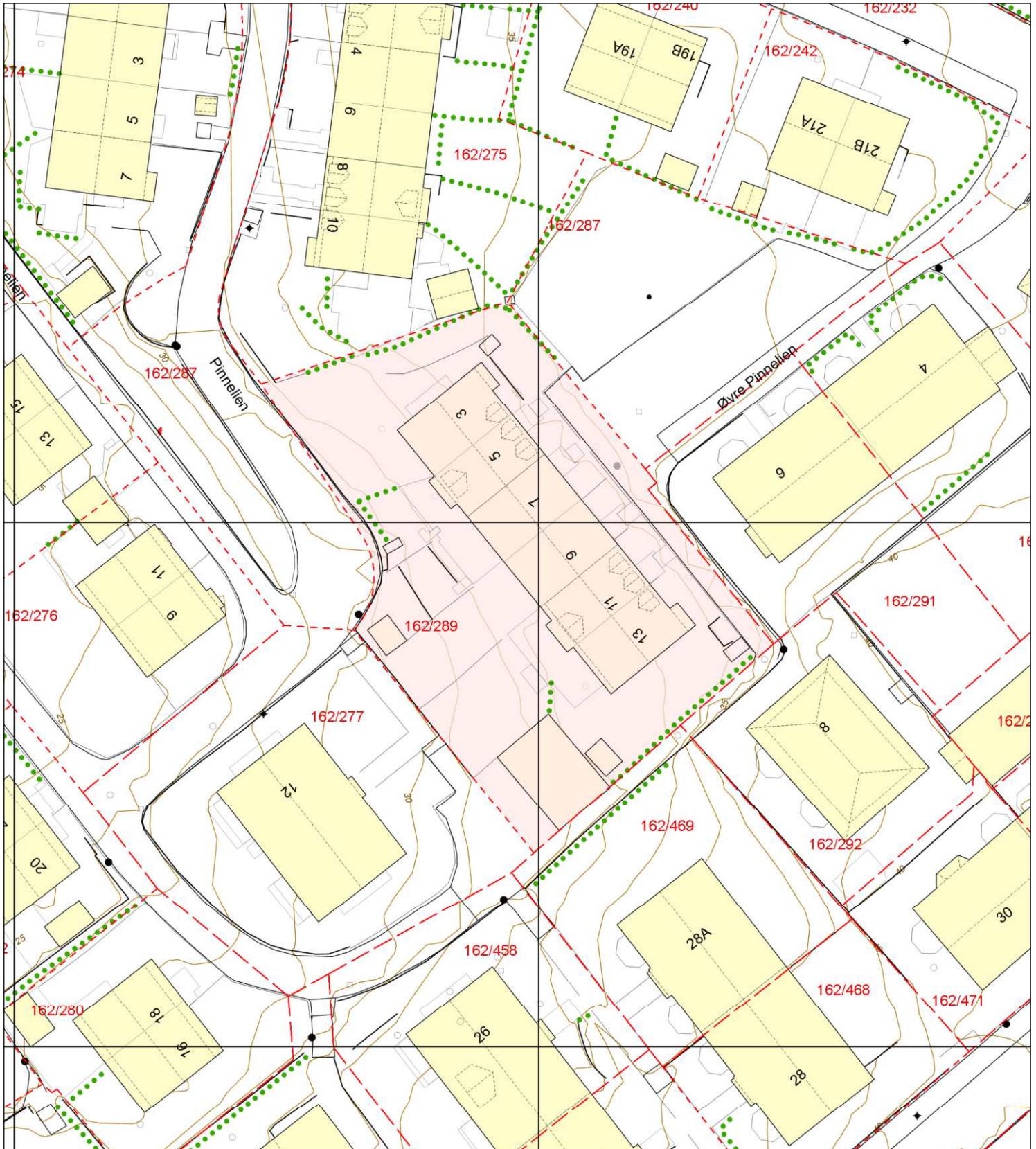
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 20.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/289/0/0  
Adresse: Øvre Pinnelien 3, 5053 BERGEN m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/289/0/0  
Utlistet 20. februar 2025

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260885544	Grunneiendom	0	Ja	1 305,9 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.07.1938	<a href="#">199938318</a>	100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarks plass-Kronstad	100,0 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">65430000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 470 MFL, KRONSTAD OPPVEKSTTUN	3	<a href="#">201606690</a>
-	35	Årstad Gnr 162 Bnr 198 OIe Landmarks vei 14	5	<a href="#">201724709</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/463	139259327-1	Ombygging	Rekkehus	Rammetillatelse	21.05.2024	<a href="#">202316640</a>
162/318	301288773	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	12.07.2024	<a href="#">202314994</a>
162/470	13913676-1	Tilbygg	Barneskole	Igangsettingstillatelse	13.09.2016	<a href="#">201626497</a>
162/174	301427247	-	Lekeparks	Rammetillatelse	16.12.2024	<a href="#">202416747</a>

### Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 20. februar 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens areadel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 20.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 162/289/0/0

Adresse: Øvre Pinnelien 3 m.fl.

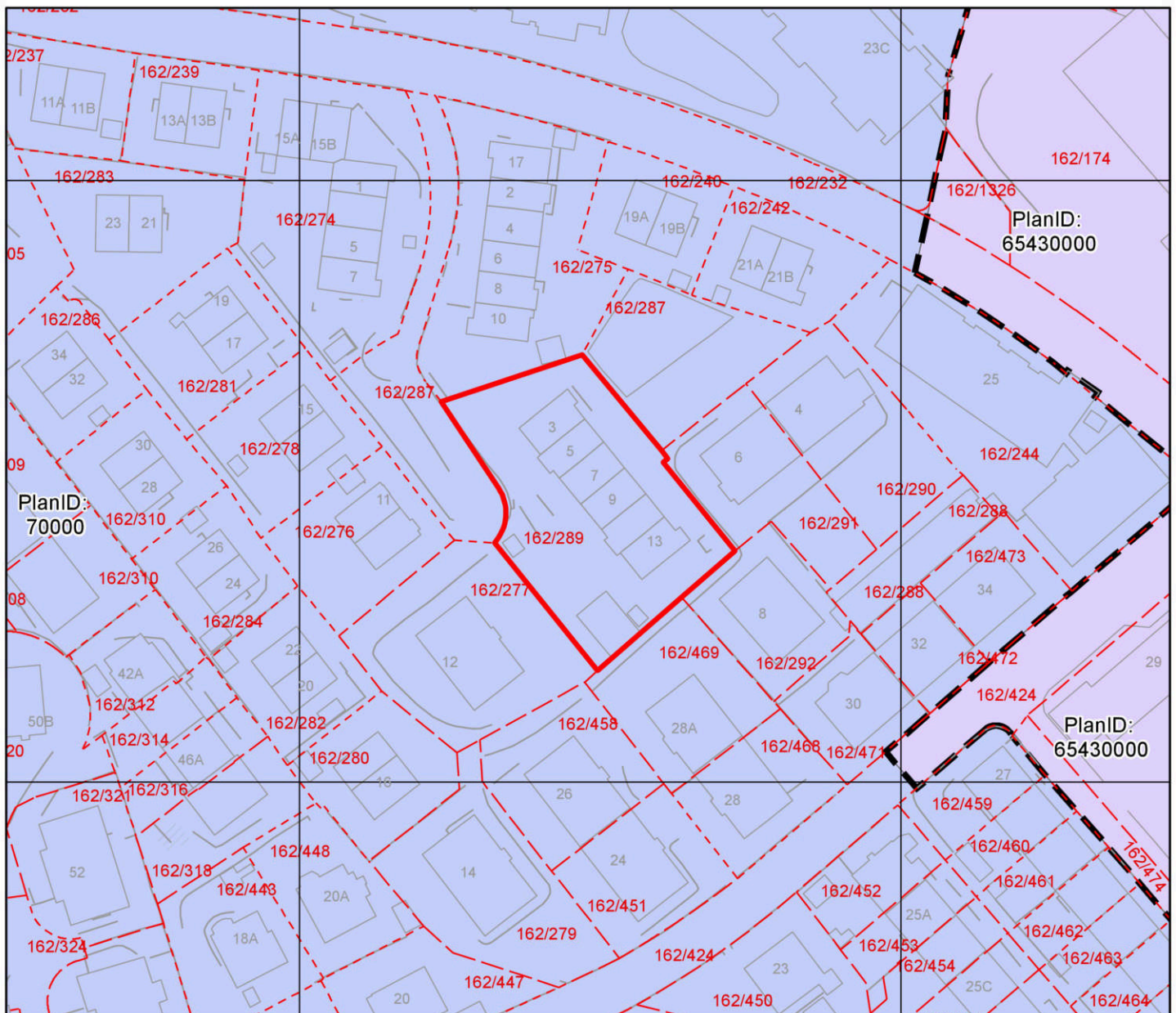


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

70000

Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 70000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000


Dato: 20.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 162/289/0/0

Adresse: Øvre Pinnelien 3 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



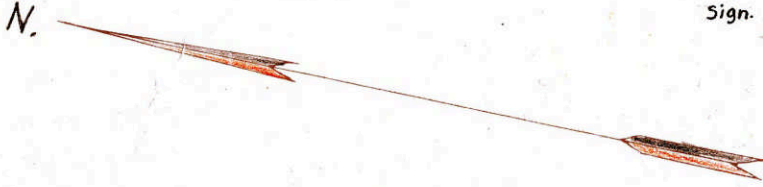
# FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR MIDTRE AARSTAD.

0-7

## STRØKET SOLHEIMSVIKEN - KRONSTAD - HAUKELAND.

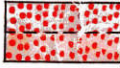

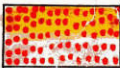
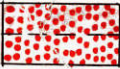



1:1000 M.

Bygningschefen i Bergen den 14 juni 1933.  
Sign. SVERRE MADSEN / LEIFRIIM.









### TEGNFORKLARING.

#### MURTVANGSSTRØK.

-  INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK. BEBYGGELSE LANGS GATENE I 3 ELLER 4 ETAGERS HØIDE INNTIL 14,5 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 2 ETAGERS HØIDE GESIMSHØIDE INNTIL 7 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  INDUSTRISTRØK. BYGGEHØIDE INNTIL 10,5 m OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 3. ELLER 4 ETAGERS INNTIL 14,5 m OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 3 ETAGER INNTIL 10,5 m GESIMSHØIDE.
-  FORRETNINGS OG BOLIGBEBYGGELSE I 14,5 m HØIDE.
-  AREALER RESERVERT OFF. FORMÅL.

#### STRØK FOR AAPEN BEBYGGELSE HVOR DER KAN OPFØRES BYGNINGER AV TRE.

-  REKKEHUS. MINDST 3 HUS I REKKEN OG I 2 ETAGERS HØIDE. *Obs. Virkning for en del av strøket Kjønnshaven 1932 f. 714. G.*
-  FRITLIGGENDE HUS OG DOBBELHUS. I DETTE STRØK SKAL DET DØG PÅ DERTIL EGNED STED VÆRE TIL LATT AT OPFØRE REKKEHUS.
-  AREALER RESERVERT OFF. FORMÅL.
-  BEGRAVELSESPLASS.
-  GRØNSVÆR - PARK.
-  FRITLIGGENDE HUS - REKKEHUS. IKKE TILLATT.

#### REGULERINGSFORANDRINGER.

2. REGULERING AV MØLLENBÆLGEVEIEN LANGS GRAVPLASSEN.

BYGGE LINJER.  
NYE REGULERINGSLINJER.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 20.02.2025


Arealplan-ID: 65270000

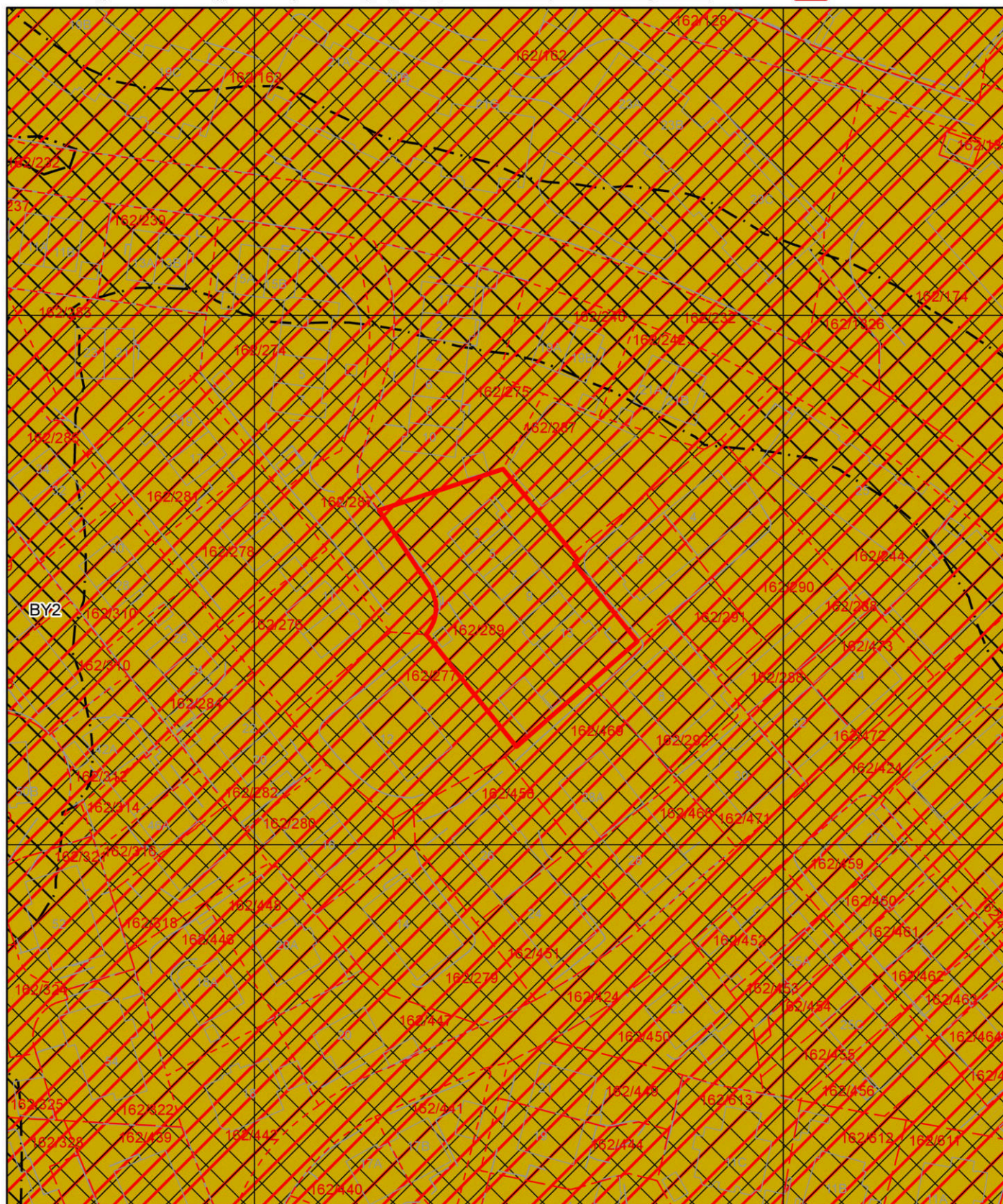
Gnr/Bnr/Fnr: 162/289/0/0

Adresse: Øvre Pinnelien 3 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Angitthensyn kulturmiljø	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Faresone	Byfortettingssone
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

Revidert mars 2019.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal –og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget Grunnprinsippene er at andelseier forholder seg til omgivelsene på samme måte som en selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor en selv. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser. Styret har derfor vedtatt følgende-husordensregler.

#### **§ 1 NATTERO**

Etter kl. 22.30 skal det i den utstrekning det er mulig være ro på eiendommen og i leilighetene. Skal en ha fest, bør en si fra til naboene på forhånd.

#### **§ 2 BORING OG BANKING**

Boring og banking bør skje i tidsrommet kl.08.00-20.00 på hverdager. Det er også ønskelig at nærmeste naboer varsles på forhånd dersom en skal utføre arbeid som går over tid.

#### **§ 3 LÅSING**

Gatedør og kjellerdør i blokkene skal alltid være låst.

#### **§ 4 PRIVAT RENHOLD**

Banking og risting av tepper, matter, løpere og lignende foretar en ikke fra vindu eller balkong, men finner et passende sted utenfor huset.

#### **§ 5 FELLES RENHOLD**

Vask av trapper og fellesarealer samt kosting, snømåking og ytre renhold til felles fortau, gangvei, vei utføres av andelseiere etter turnusliste. I blokkene sørger andelshaverne for renhold i trappegang og fellesareal på loft og i kjeller, på omgang etter liste

## **§ 6 FELLESROM**

Fellesganger er rømningsvei ved brann og skal være fri for gjenstander. Tørkeloft skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander.

## **§ 7 BOSS**

Alt boss og avfall skal legges i bosscontainer. Bosstømming er for tiden hver mandag. Papir, aviser og lignende skal i egen container. Returplast settes ut dagen før henting. Papir og retur-plast hentes samme dag, hver 4.uke

**§ 8 RØYKVARSLER/ BRANNSLOKNINGSAPPARAT.** Andelseier har selv ansvar for at røykvarsler er forsvarlig opphengt, og for å skifte batteri ved behov. Sjekk av røykvarslere i fellesareal i blokkene blir utført av Styret / Vaktmester. Brannslukningsapparat er utlevert til alle leiligheter. Andelseier er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er plassert på tilgjengelig sted. Våre brannslukkere er pulverapparater og foreta egenkontroll normalt hver 4. mnd. Styret står for felles kontroll /utskifting brannslukkere normalt hvert 5./10.år.

## **§ 9 VASKEMASKINER**

Dersom oppvask- og vaskemaskiner er plassert i rom uten sluk, må maskinen ha aqua-stopp.

## **§ 10 VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Andelseier skal på egen kostnad, innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske panelovner, komfyrer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør inkludert-sikringsskap og sikringer, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterner, badekar. Likeledes har andelshaver-ansvar for oppstikking av tette innvendige kloakkledninger til hoved soilrør, vannledninger frem til hoved-stoppekran /trykkreduksjonsventil for leiligheten. Andelseier skal vedlikeholde privat installerte varmpumper m/ledningsnett og innretninger som han selv har satt opp. Plassering av ute-enhet for varmpumpe skal søkes om til Styret.

Renhold av kjeller, trapper og balkonger, rensing av sluk etc. er andelseiers ansvar å holde rene. Mangelfullt renhold som fører til skader kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

Leiligheter med felles uteareal har felles ansvar for vedlikehold.

Alle har plikt til å vedlikeholde hagene.

### **§ 11 SKADER/ MANGLER**

Alle henvendelser vedrørende skader, mangler og lignende i leiligheten og fellesrom samt det man registrerer av evt. skader utvendig på bygning el fellesareal meldes til styret.

### **§ 12 FREMLEIE**

Kort eller langtidsfremleie må søkes styret for skriftlig samtykke.  
(Fremleiekontrakter fåes hos OBOS.)

### **§ 13 FORANDRINGER**

Dersom andelseier ønsker å foreta forandringer med boligen, dens utstyr eller innredning, spesielt bærende konstruksjoner må en ha skriftlig samtykke fra styret.

De samme reglene gjelder utenom hus i hagene.

F.eks. Installasjon som boder, balkonger, terrasser, plattinger, trapper og murer.

### **§ 14 FRAFLYTTING**

Vedrørende blokkene skal egne boder, samt private gjenstander i felles boder tilhørende andelene fjernes ved fraflytting av andelen.

Parkeringskort skal leveres til ny andelseier.

### **§ 15 HUSDYRHOLD**

Har andelseier husdyr, må en rette seg etter praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at disse ikke er til sjenanse for naboene.

### **§ 16 PARKERING**

Parkeringsplasser er merket med parkeringsskilt. Det er avsatt plasser for parkering langs veien i Pinnelien, parkeringsplasser i Øvre Pinnelien v/ Lekeplassen og på Oppeplassen. For bedret fremkommelighet, sikre trygge trafikkforhold for myke trafikanter.

Andelseier som har bil, kan ta kontakt med styret å få parkeringskort.

Merk kun parkering for 1. bil pr. husstand.

Gjester må parkere på offentlig vei.

Styret kan forandre husordensreglene ved behov-og de vil da varsle andelseierne om endringer.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

Det vises for øvrig til Vedtektene

# VEILEDER FOR TILTAK OG VEDLIKEHOLD

## FOR

### PINNELIEN HAGEBY

Denne veilederen spesifiserer reglene for vedlikeholdsplikt og tiltak på egen andel i Pinnelien Hageby, og utfyller burettslagslova §5-12(2), Pinnelien Hagebys vedtekter §5-2(3) og Pinnelien Hagebys Husordensregler.

#### **§ 1    GENERELL VEDLIKEHOLDSPLIKT**

##### **§1-1    ANDELEIERS PLIKTER**

Andelseier skal på egen kostnad, innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold i henhold til §1-2 og 1-3.

##### **§1-2    INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

Til indre vedlikehold regnes all overflatefornyelse - påføring, gipsing, fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Videre omfattes all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske panelovner, komfyrer, dører, ruter, vinduer, elektriske ledninger med tilbehør, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterner samt badekar.

Likeledes har andelshaver ansvar for innvendige vannledninger fra hovedstoppekran/trykkreduksjonsventil og inn i enheten, samt oppstikking av tette innvendige kloakkledninger til hovedsoilrør.

Husk at vi bor i eldre, lite isolerte hus, og at vi må være ekstra observante på inneklima nå når det går mot kaldere tider. Pass på at alle oppholdsrom er oppvarmede og godt ventilerte. Luft godt regelmessig, og bruk gjerne avtrekksvifter for å få ut fuktig luft. Husk at senger, skap, kommoder o.l. ikke bør stå tett inntil yttervegg. Vær obs på å tørke av kondens på vinduer og karmen, slik at det ikke kommer svartesopp.

##### **§1-3    UTVENDIG VEDLIKEHOLD**

Renhold av kjellertrapp, balkonger og rensing av sluk i kjellerhalser og balkonger er andelseiers ansvar. Mangelfullt renhold som fører til skader kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

Alle har plikt til å vedlikeholde hagene, ref. kap. §5. Leiligheter med felles uteareal har felles ansvar for vedlikehold.

Andelseier skal vedlikeholde privat installerte varmepumper m/ledningsnett og innretninger som han selv har satt opp. Plassering av uteenhet for varmepumpe skal søkes om til styret.

## **§ 2 INNVENDIG OPPUSSING**

### **§2-1 ANDELSEIERS ANSVAR**

Riving eller endring av bærende konstruksjon i boligen er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, og det må søkes til kommunen av et foretak med ansvarsrett, i tillegg til at det må innhentes samtykke fra styret.

Dersom andelseier ønsker å endre planløsningen, må en søke om skriftlig godkjenning fra styret. Det må også søkes om endringer som påvirker konstruksjonens bæring og egenvekt, for eksempel avretting og påstøp, samt ved endring av innvendig vann- og avløp, som flytting av kjøkken, bad eller våtrom.

Endringer på våtrom og i rørføringer må utføres av godkjent våtromsinstallatør. Elektriske arbeider må utføres med samsvarserklæring. Styret skal oversendes kopi av samsvarserklæring for våtrom og for større elektriske arbeider.

Isolasjon og påføring, spesielt mot yttervegg, må utføres i henhold til byggdetaljblader. Overflateendringer som listing, tapetsering, legging av (lett)gulv o.l., trenger ikke omsøkes.

Alle støyende arbeider skal utføres i tidsrommet kl. 8-20 i ukedagene eller lørdager kl. 10-18. Naboer skal varsles på forhånd ved støyende aktiviteter.

## **§ 3 VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG DØRER**

### **§3-1 ANDELSEIERS ANSVAR**

Som utgangspunkt har andelseier selv ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, ref. brl. §5-12(2) og Pinnelien Hagebys vedtekter §5-2(3). Dette innebærer at andelshaverne selv har ansvaret for vedlikehold av innvendige karmen, sprosset og lister.

### **§3-2 VEDLIKEHOLD AV VINDUER**

Det anbefales at vinduskarmene males utvendig minst hvert femte år, og oftere for spesielt værutsatte vinduer. Det samme gjelder ytterdører utvendig. Vinduer i etasjer høyere enn første etasje males fra innsiden av HMS-hensyn.

Borettslaget skaffer nødvendig maling, grunning og utstyr. Utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører kan føres som dugnadstimer etter avtale.

Andelseierne selv har ansvar for at ikke innvendig kondens, regnvann eller liknende skader karmen, og de selv må sørge for tilstrekkelig renhold, varme og ventilasjon/lufting for å forhindre innvendig fukt og mugg.

Borettslaget koordinerer og utfører utskifting av tetningslister.

## **§ 4 UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER**

### **§4-1 BORETTSLAGETS ANSVAR**

Som hovedregel har borettslaget ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører ved behov. Pinnelien Hagebys ansvar begrenser seg til vinduer i kjelleretasje, hovedetasje(ne) og små, originale takvinduer, samt inngangsdør og kjellerdør.

For loftsvinduer som er byttet ut med større vinduer, samt etterinstallerte takvinduer, har andelseier selv ansvaret for vedlikehold, skader og eventuell utskifting.

#### **§4-2 UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER**

Ved behov for utskifting av vinduer eller ytterdører, dekker borettslaget hele utgiften. Tilstandsvurderinger koordineres av styret, eventuelt på andelseiers forespørsel. Vurderingen av behovet for utskifting blir gjort av styret i samarbeid med vaktmester og evt. vindusleverandør.

Dersom andelseier selv ønsker å bytte ut eksisterende vinduer i forbindelse med oppussing e.l uten at tilstandsvurderingen tilsier at dette er nødvendig, tilbyr styret å dekke 20% av kostnaden for nye vinduer. Dette må forhåndsgodkjennes av styret etter søknad. Selve installasjonen må utføres i henhold til borettslagets spesifikasjoner for utforming og montering.

Endringer og installasjoner i vinduer og dører er beboers eget ansvar, og hulltaking, katteluker etc. må tilbakeføres ved utflytting.

### **§ 5 UTOMHUS**

#### **§5-1 ANDELSEIERS ANSVAR**

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand. Andelseiere plikter videre å holde gjerde, vegger, murer og tak fri for begroing og trær. Hekker og tær skal ikke vokse inn på fellesarealer. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet. Arbeid i egen hage gjøres på egen tid.

#### **§5-2 UTVENDIGE TILTAK**

Andelseier som vil gjøre utvendige tiltak, må søke styret om tillatelse. Dette gjelder for eksempel bygging av levegger, drenering, bygging av bod og endring av terreng. Det tillates ikke terrengendringer høyere eller lavere enn 50 cm uten styrets tillatelse. Plattinger på flatt terreng skal ligge i terrenghøyde.

Boder og levegger må utformes og plasseres i henhold til borettslagets retningslinjer.

Det må tas spesielt hensyn til overvannshåndtering ved endring av utvendige overflater, og det er ikke tillatt å lukke større, åpne flater med asfalt eller støpte heller. Overflater skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann, og det anbefales å i størst mulig grad å bruke gress og beplantning. Endring av utvendige overflater skal søkes styret.

For øvrig refereres det til Pinnelien Hagebys utomhusplan.

#### **REVISJONSHISTORIKK:**

2020-12-14: Revisjon 00: Vedtatt av styret i Pinnelien Hageby.

# Vedtekter

for Pinnelien Hageby Borettslag org nr 859 335 152

tilknyttet OBOS Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. mai 1990, sist endret på generalforsamling 19.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Pinnelien Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan Bergens Svømme Club eie leilighet nr 51 og 54.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslaget krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeglern eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **4-3 Biloppstilling**

På borettslagets eiendom er det kun anledning til å benytte en biloppstillingsplass pr andel.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom

må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Styret må søkes for godkjenning ved endring av rom i bolig, loft og kjeller, innsetting av vindu i tak, installasjon av varmpumper, bygging av terrasse og bod.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og installasjon og vedlikehold av varmpumper. Dersom varmtvannsbereder er defekt og utskifting nødvendig (dokumenteres av aut. rørlegger) vil dette bli omfattet av Borettslagets vedlikeholdsplikt.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Andelseieren har også ansvar for vedlikehold av hager, terrasser og boder. Når det gjelder balkonger har andelseieren ansvar for det indre vedlikehold, borettslaget har ansvar for vedlikehold av bærende konstruksjoner og utvendige flater.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Feil ved disse kan eventuelt medføre erstatningsansvar ovenfor utstyret i pkt. 5-1.2. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsbereder, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

## **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

# **8. Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, inntil 5 styremedlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

## **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Nabolagsprofil

Øvre Pinnelien 3 - Nabolaget Krohnsminde - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Hunstadsvingen Linje 20, 27	8 min	0.5 km
Danmarks plass Buss, trikk	9 min	0.7 km
Danmarks plass Linje 1	10 min	0.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	24 min	1.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	7 min	2.7 km

## Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	2 min	0.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	8 min	0.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	18 min	1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	12 min	0.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	21 min	1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min	0.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	18 min	1.4 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

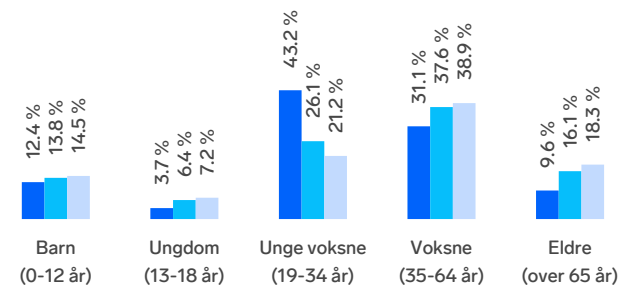
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krohnsminde	682	431
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 å... 70 barn	2 min	0.2 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5... 45 barn	5 min	0.4 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare


Kiwi Jonas Lies Vei	3 min
Rema 1000 Danmarks plass	9 min

## Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

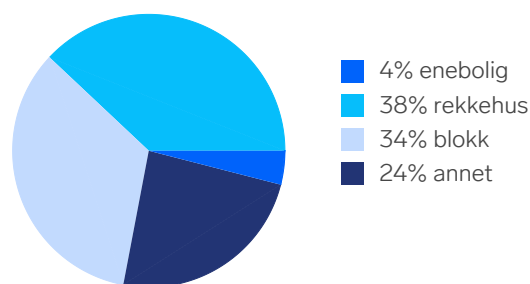
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

-  Kronstad skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Hunstad skole 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  Sammen Kronstad 11 min 
-  NEXT Danmarks plass 11 min 

## Boligmasse







«Nærheten til både sentrum og byfjellene gjør at nabolaget kan være aktuelt for mange.»

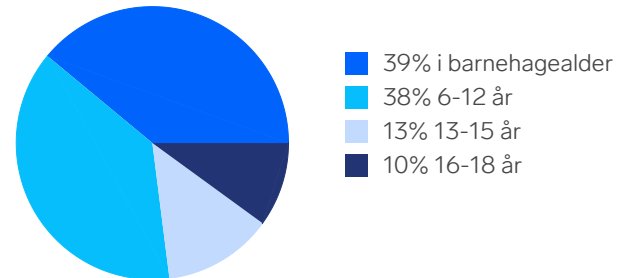
Sitat fra en lokalkjent



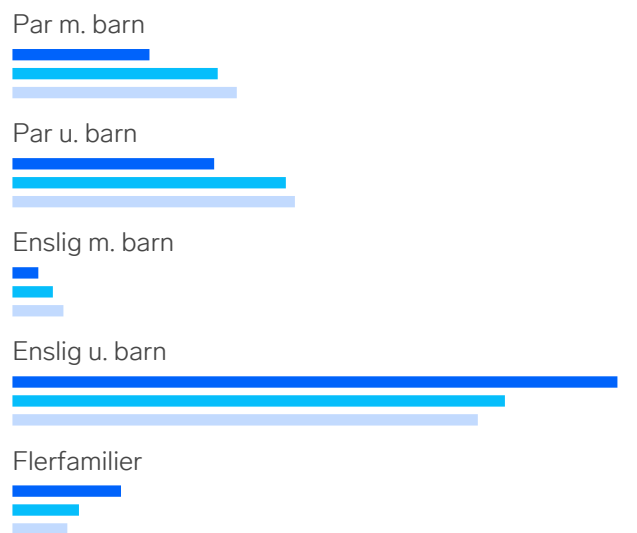
## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Danmarks plass 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

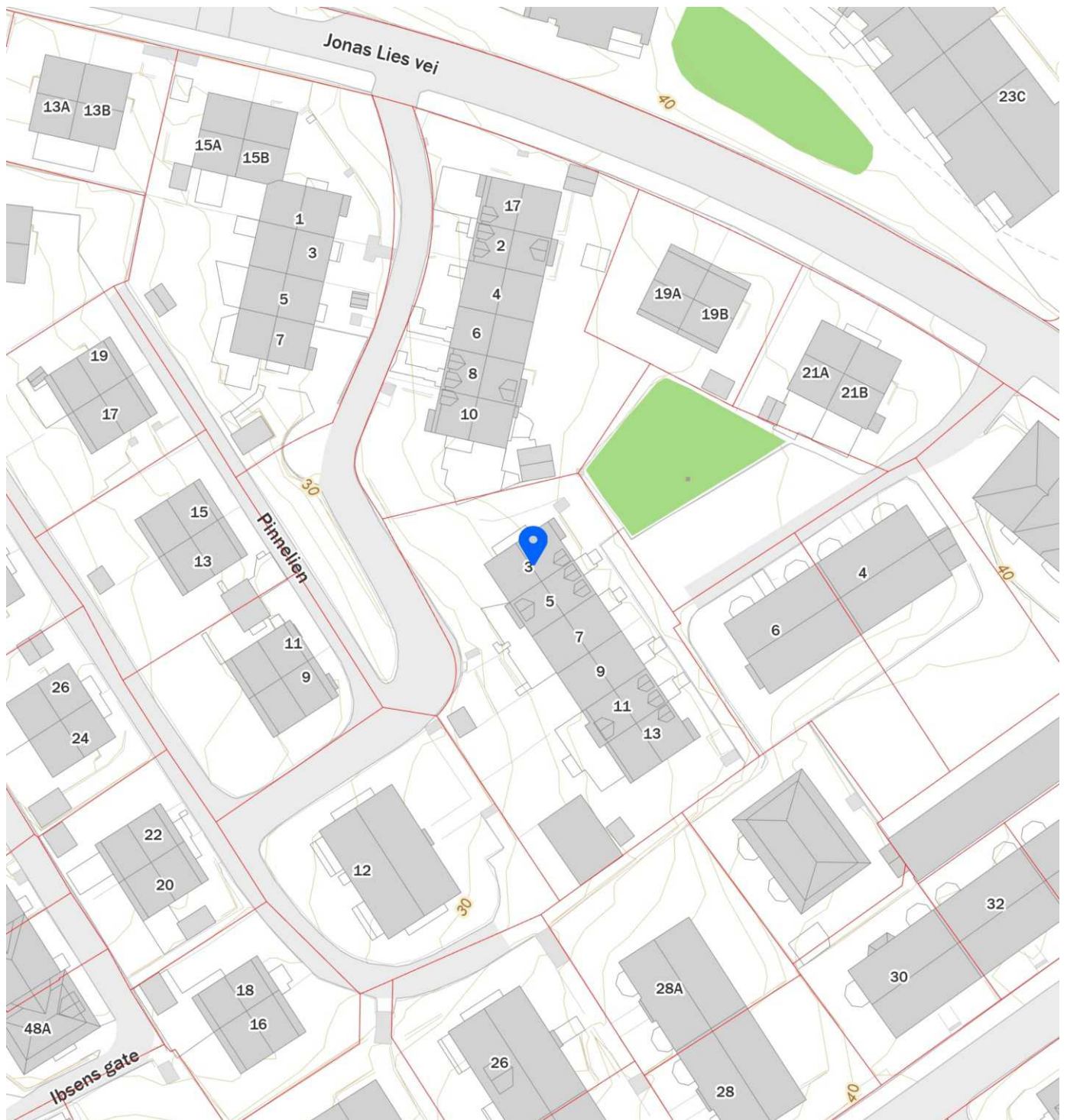


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 200</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 11 000</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 16 000</b>
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

  
Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00222

Adresse: Øvre Pinnelien 3, 5053 Bergen

Betegnelse: Gnr. 162, Bnr. 289, andelsnr. 39 i Pinnelien Hageby Borettslag, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 29.03.2025

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)