



EIENDOMSMEGLING

NEBBEVEIEN 39

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Beliggenhet	31
Plantegning	32
Eiendommen	35
Tekniske dokumenter	43

# VELKOMMEN TIL

## Nebbeveien 39

Stor og flott selveierleilighet i attraktivt område i Fyllingsdalen. Her bor man godt med alt hva man trenger i hverdagen innen få minutters gange. Meget gode kollektivtilbud, både med Bybanen og Oasen Bussterminal. 10 min kjøretur til sentrum.

Kort om leiligheten:

- Bygg med heis
- Fast garasjeplass til 1 bil
- Moderne bygg med "rør i rør" rørsystem, sprinkleranlegg og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Hjørne altan på 22 m<sup>2</sup>, utsikt over grøntområde
- Overflater fra 2016, parkettgulv og malte slette flater
- Separat kjøkken på 10,88 m<sup>2</sup> med spiseplass
- Pen stue på stue 36,57 m<sup>2</sup> med godt lysinnslipp fra store vinduer
- Flislagt bad
- 2 innbydende soverom med garderobe



*Marcus Ullebø*

Jurist | Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

48435484

marcus@askeiendomsmegling.no







# NØKKELINFO

## Nebbeveien 39

---

Prisantydning	4 400 000
Omkostninger	125 076
Totalpris	4 510 776
Fellesutgifter	2 644 / mnd
Bruksareal	90 m <sup>2</sup>
BRA-i	90 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Tomt	5 691 m <sup>2</sup> eiet tomt























































# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

Midt i Fyllingsdalen finner du Nebbestølen 39 - Et attraktivt og sentralt boligområde med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Kun 5 min gange til Oasen kjøpesenter med et bredt utvalg av tjenester. Her kan du finne alt fra dagligvarer til sportsutstyr og klær, dagligvare, bakeri, klesbutikker, detaljvarehandler og legesenter. I tillegg er det godt med utvalg av restauranter både på Oasen og i Spectrum.

Oasen har også bussterminal med hyppige avganger til Sentrum. Her kan du også ta buss både til Bergen Vest og Fana. I tillegg busstopp like utenfor leiligheten.

Til sentrum tar du deg på ca. 10 minutter med bil.

For de som liker å gå tur, er det mange flotte turmuligheter omgitt av vakre grøntområder. Blant annet er det kort avstand til Lynghaugparken, Løvstakken og Ortuvannet.

# PLANTEGNING

Nebbeveien 39

---

1. etg: Entrè, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.  
Bod.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



# EIENDOMMEN

Flott vestvendt leilighet med kun 5 min. gange til Oasen.  
Seniorleilighet (+50) i bygg fra 2016. Garasje og Heis

## Adresse

Nebbeveien 39, 5144 Fyllingsdalen

## Registerbetegnelse

Gnr. 23, Bnr. 2, Snr. 1, Bergen kommune.

## Pris

Prisantydning	kr 4 400 000,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr 4 400 000,-
Omkostninger	kr 110 776,-
Totalpris inkl. omk.	kr 4 510 776,-
Totalpris omk.fellesg	kr 4 510 776,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 4 525 076,-

## Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-  
Pantattest kjøper kr 276,-  
2,5% dokumentavgift kr 110 000,-

## Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument kr 500,-  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-  
Sum omkostninger kr 110 776,- ved prisantydning ekskl. forsikring.  
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Kommunale avgifter pr. år: Kr 16 487,9,- pr. år 2023  
De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt,

vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Andre utgifter: kr Strøm etter eget bruk, innboforsikring og internett. Listen er ikke uttømmende.

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 644,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-Tv grunnpakke, byggforsikring, strøm fellesarealer, drift av sameie.

Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglystede heftelser hos Statens kartverk.

## Andel felles formue

Kr 18074,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 30-12-2023

## Forretningsfører

Vestbo

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: SP0001291906

## Areal

BRA/P-rom: 90 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>.

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong): 22 m<sup>2</sup>.

**P-rom**

Inngår i P-romsareal: Entrè, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

**Antall soverom**

2

**Eierform**

Eierseksjon

**Boligtype**

Selveierleilighet (seniorleilighet).

**Parkering**

Boligen har fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Egen parkeringsplass for gjester.

**Sameiebrøk**

23/1000

**Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse 5 691 m<sup>2</sup> eiet tomt.

Boligen er en leilighet oppført i 2016 med vanlig god standard.

Tomten er en felles eiet tomt på 5691 m<sup>2</sup>, opparbeidet med grøntområder og interne adkomstveier.

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling, og bygningen har en betonggrunnmur.

**Byggeår**

2016 ifølge takstmann/selger/kommunen.

**Innhold**

1. etg: Entrè, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Bod.

**Standard**

Moderne bygg med kvaliteter fra 2016. Her nyter man den enkle hverdag med både heis i bygget og fast

garasje plass. Stor 3-roms leilighet, lettstelt og praktisk planløsning på ett plan. Leiligheten har fin plassering på byggets hjørne.

**Entré og Gang**

Entréen har et areal på 9,25 m<sup>2</sup>, mens gangen er 3,78 m<sup>2</sup>.

Romslig gang med god plass for yttertøy i skyvedørsgarderobe. Lyst malte, slette overflater og parkettgulv.

**Stue**

Stuen er romslig med et areal på 36,57 m<sup>2</sup>. Gulv med parkett, og veggene har malte plater. Taket består av malte plater og malt betong. Her er godt med plass for møblering i flere avdelinger. Innhukk i stuen skaper en fin avdeling f.eks. et langbord med plass til mange gjester. Store vinduer og hjørneplassering gir et ekstra godt lysinnslipp.

**Kjøkken**

Kjøkkenet har en størrelse på 10,88 m<sup>2</sup> og er utstyrt med innredning fra kvalitetsleverandøren Sigdal, med profilerte fronter og en benkeplate av laminat. Pene fliser mellom skapene. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin og komfyr, og ventilatoren har direkte avtrekk ut.

**Soverom**

Boligen har to soverom. Det største soverommet er 13,10 m<sup>2</sup>, mens det mindre soverommet er 7,79 m<sup>2</sup>. Begge rommene er pene rom med parkettgulv og vegger med slette, malte plater. Garderobeskap på begge soverom.

**Bad**

Baderommet er 5,88 m<sup>2</sup> og har flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er balansert, og det er plastsluk og

smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Teknisk rom

Leiligheten har et teknisk rom som inneholder sikringsskap med automatsikringer, og varmtvannstank på ca. 200 liter. Det er også et brannvarslingsanlegg med sentral i trappegang og røykvarsler.

#### Bod

Boligen har en tilhørende praktisk bod med et areal på 5,18 m<sup>2</sup>.

#### Uteområde

Stor terrasse med utgang fra stue. Terrassen måler hele 22 kvm og er delvis overbygget. Her har man fin utsikt mot grøntarealer og kan nyte gode solforhold. Egen hjørnealtan på hele 22m<sup>2</sup>. Delvis overbygget og lun altan.

Velkommen på visning!

#### Adkomst

Kjør til Fyllingsdalen og følg skilting mot Fyllingsdalen kirke fra Folke Bernadottes vei. Følg Nebbeveien innover forbi kirken og helt i endes. Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmeglings visningsskilt ved fellesvisninger.

#### Byggemåte

Bygningen har bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater. Taket er tekket med papp. Vinduer og terrassedører har isolerglass i malte trekarmner, med aluminiumskledning utvendig. Balkongen er oppført i betong og har rekkverk i tre.

#### Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

#### Brukstillatelse/ferdigattest

Eiendommen på Nedre Krohnegården 19, gnr. 23, bnr. 2, har fått ferdigattest for oppføring av boligblokk BB2. Søknad om ferdigattest ble mottatt 6. desember 2016, og rammetillatelse ble gitt 17. mars 2014. Dispensasjon ble gitt 5. desember 2016. Ferdigattesten ble utstedt 7. desember 2016, og tiltaket er bekreftet å tilfredsstillere kravene til ferdigattest i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk av boligen.

#### Oppvarming

Boligen er utstyrt med elektriske varmekabler på badet og har balansert ventilasjon med et Nilan-anlegg. Det er gulvvarme i alle rom i følge selger.

#### Energimerking

Energikarakter Ingen

Oppvarmingskarakter Ingen

Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger § 5.

#### Internett- og tv-leverandør

Det er kabel-TV grunnpakke og bredbånd inkludert i fellesutgiftene.

#### Adgang til utleie

Eiendommen selges ikke med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og grønstruktur og ligger i byfortettingssone.

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

- FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19. PlanID: 1144010. Dekningsgrad: 100 %.
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %.

Følgende hensynssoner i reguleringsplanen gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Bevaring kulturmiljø - 570.

Følgende bestemmelsesområder i reguleringsplan gjør seg gjeldende:

- Uforming. Dekningsgrad 7,4 %.

Andre opplysninger

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

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

### Vei, vann og avløp

Boligen har adkomst via privat vei som kobles til offentlig vei. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vann via en privat stikkledning, og avløpet er tilknyttet offentlig ledningsnett også via en privat stikkledning.

### Diverse

Krohnehagen Sameie, Org.nr. 917 829 004, består av to blokker på henholdsvis 16 og 18 leiligheter samt 1 enebolig. Innflytting skjedde i september til november 2016. Forretningsførsel ved Vestbo.

Dugnad arrangeres, men man kan betale kr. 50,- per måned dersom man ikke har anledning til å være med på dette.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr

Boligen er utstyrt med moderne el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Leiligheten er sprinklet, og det er installert røykvarslere og brannvarslingsanlegg med sentral i trappegangen.

### Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 1 059 035,- for 2022

Sekundærbolig kr 4 024 331,- for 2022

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Visning

Vi oppfordrer til å benytte visningspåmelding, dette sikrer god oppfølging fra megler.

Ta gjerne kontakt med megler i forkant av visning

dersom du har spørsmål.

Husk å lese salgsoppgaven før visningen.

### 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 avkreftet 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 innhentert 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

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 491048

Dato: 02.06.2016

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 23 / 1000

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 712347

Dato: 08.08.2016

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 725100

Dato: 11.08.2016

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles veier og ledningsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).

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

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

Oppgjørskostnad kr 5 990,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- (inkl. mva).

Halvsides annonse BT Hus & Hjem 3500,- (inkl. mva).

Visninger/overtakelse kr 2 990,- (inkl. mva).

#### Odel

Nei.

#### Konsesjon

Nei.

#### Sentrale lover

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller bygningskyndig 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. 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 % 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 Rune Løseth hos A1-Takst AS den 04-09-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det oppfordres interessenter å sette seg ekstra godt inn i overnevnte punkt samt gå nøye igjennom salgsoppgavens vedlagte takstrapport.

#### **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 rettshjepsforsikring 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**

Ervrevet krever godkjenning av sameiets styre. Dersom styret i sameie ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

#### **Vedlegg**

- Selgers egenerklæring
- Kommunale opplysninger fra Bergen kommune
- Tilstandsrapport
- Vedtekter

#### **Finansiering**

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

#### **Eier**

Hilde Førde

#### **Oppdragsnummer**

8-24-00153

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2024  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Marcus Ullebø  
Jurist | Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
Telefon: 48435484  
E-post: marcus@askeiendomsmegling.no

**Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger**

Eiendomsmegler | Partner

Telefon: 45227119

Epost: christian@askeiendomsmegling.no

**Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**

ASK Bergen

Org.nr. 932177331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004

Bergen

# TEKNISKE DOKUMENTER

Nebbeveien 39

---

# Egenerklæring

Nebbeveien 39, 5144 FYLLINGSDALEN

03 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Nebbeveien 39

**Postadresse**

Nebbeveien 39

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2016

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Førde, Hilde

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

## 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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 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 94017175

# Egenerklærings skjema

Name

**Førde, Hilde**

Date

**2024-09-03**

Identification

 **bankID** Førde, Hilde



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



## Egenerklærings skjema

---





Signed by:

Førde, Hilde

03/09-2024  
21:31:00

BANKID

# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Nebbeveien 39, 5144 FYLLINGSDALEN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 23, bnr. 2, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 18384-201747

Referansenummer: AL1678

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

### Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig blokk oppført i 2016 i hht. Eiendomsverdi

Leiligheten med standard fra byggeår, lite bruks slitasje på utstyr og overflater.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

## Leilighet - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.

Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Bærende konstruksjoner i betong Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater. Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer, aluminiums belagt utvendig

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer, aluminiums belagt utvendig.

Altan på 22 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 1,06 meter

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og malt betong Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Formpressede hvite fyllingsdører

Skyvedører til badrom

Lete sår i dør til kjøkken

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm

Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Se Fdv mappe

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang .

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken type Sigdal

Fliser mellom skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ikke besikket i rørskap. Ikke tilgang

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Type Nilan anlegg

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Dørtelefon med døråpner.

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.

Sikringssskap er plassert i skap i gang

Leiligheten er sprinklet

Røykvarsler.

Brannvarslingsanlegg med sentral i trappegang

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har betonggrunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

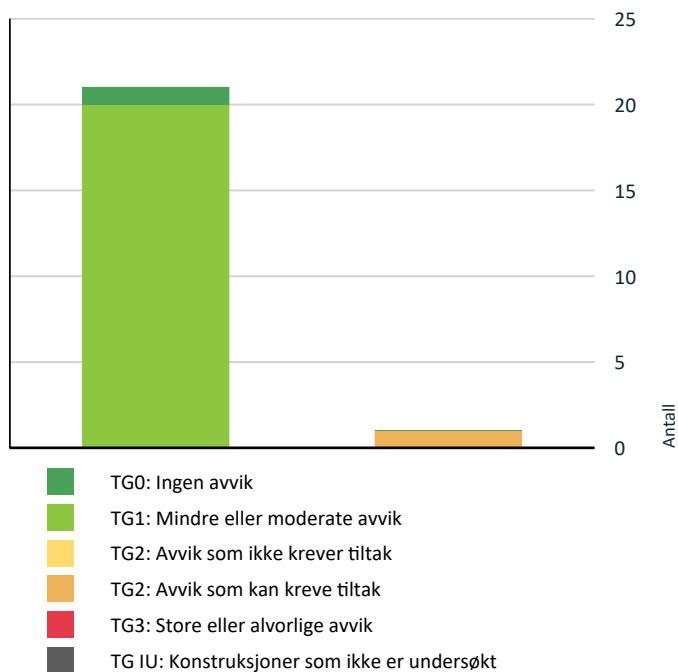
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av papp.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater.  
Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer, aluminiums belagt utvendig

### TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer, aluminiums belagt utvendig.

### TG 1 Dører - 2

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Altan på 22 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i tre.  
Høyde på rekkverk 1,06 meter

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og malt betong

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører  
Skyvedører til badrom  
Lete sår i dør til kjøkken

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm  
Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Se Fdv mappe



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

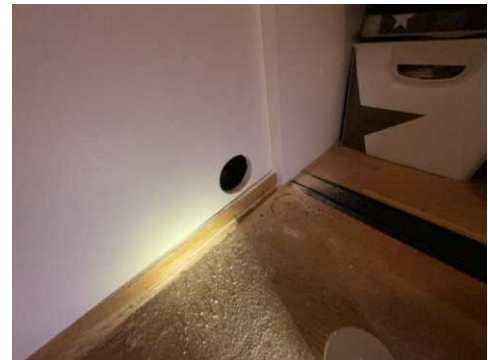
## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Kjøkken type Sigdal  
Fliser mellom skap.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Ikke tilgang

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Type Nilan anlegg

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



### TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.  
Sikringskap er plassert i skap i gang

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring foreligger. Konferer eier/FDV mappe**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

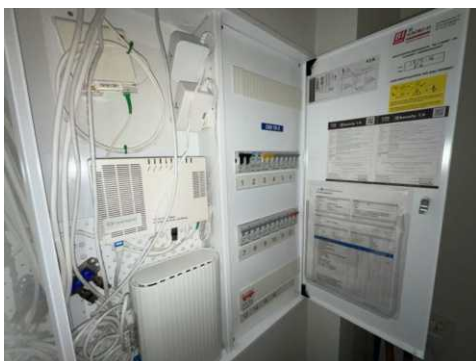
**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er sprinklet

Røykvarsler.

Brannvarslingsanlegg med sentral i trappegang

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

# 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

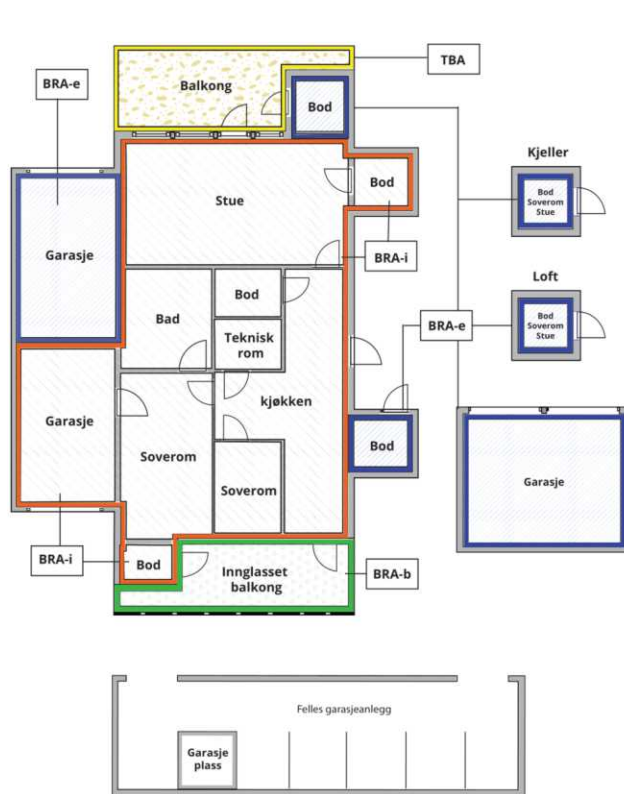
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 branncelleinndeling

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

## Leilighet

### 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)		
Etasje	90			90	22
<b>SUM</b>	<b>90</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue		

### Kommentar

Entre 9,25 m<sup>2</sup>, stue 36,57 m<sup>2</sup>, kjøkken 10,88 m<sup>2</sup>, soverom 13,10 m<sup>2</sup>, soverom 7,79 m<sup>2</sup>, bad 5,88 m<sup>2</sup>. gang 3,78 m<sup>2</sup>.  
Areal er oppmålt på stedet med laser.  
Tilhørende bod i 5,18 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:*

## 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)
Leilighet	90	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Rune Løseth	Takstingeniør
	Karstein Erdal	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	2		1	5691 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Nebbeveien 39

### Hjemmelshaver

Hansen Arne Johan, Hansen Marta Olina

### Kommentar

Tomten eies av sameiet

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Fyllingsdalen. Utsikt over nærområde. Flott turterreng i område. Bybanestopp ved Oasen. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område. Parkering i felles garasjeanlegg i naboblokk. Boligen er oppført i 2016 med vanlig god standard.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning

### Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt område og interne adkomstveier.

### Tinglyste/andre forhold

Seniorbolig over 50 år, rettigheter iflg. skjøte

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av boligblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskiller av betong. Pulttak som er tekket med papp.

### Fellesarealer

Utearealer, sykkelbod, heis, felles selskapslokale, ganger.

## Siste hjemmelovergang

År  
2016

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.09.2024	Eiers representant har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2024	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL1678>

## 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

## Andre bilder





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/2/0/0

Utlistet 05. september 2024

### 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
258958990	Grunneiendom	0	Ja	5 688,3 m <sup>2</sup>	Sikker	-	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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">11440100</a>	35	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	<a href="#">200715105</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">11440100</a>	1600 - Uteoppholdsareal	40,1 %
<a href="#">11440100</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	37,5 %
<a href="#">11440100</a>	2014 - Gatetun/gågate	6,0 %
<a href="#">11440100</a>	1610 - Lekeplass	6,0 %
<a href="#">11440100</a>	2080 - Parkering	3,6 %
<a href="#">11440100</a>	2011 - Kjøreveg	2,9 %
<a href="#">11440100</a>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	2,4 %
<a href="#">11440100</a>	2015 - Gang- sykkelveg	0,8 %
<a href="#">11440100</a>	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,6 %
<a href="#">11440100</a>	2012 - Gate med fortau	0,2 %
<a href="#">11440100</a>	3020 - Naturområde - grønnstruktur	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )
<a href="#">11440100</a>	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">11440100</a>	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">11440100</a>	1 - Utforming	7,4 %

## 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
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">63860000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3	<a href="#">202220442</a>
<a href="#">71340000</a>	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 20, NEBBESTØLEN, BOLIGER	1	<a href="#">202311694</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 veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



## 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:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensningsslinje 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.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 23/2/0/0

Adresse: Nebbeveien 39 m.fl.

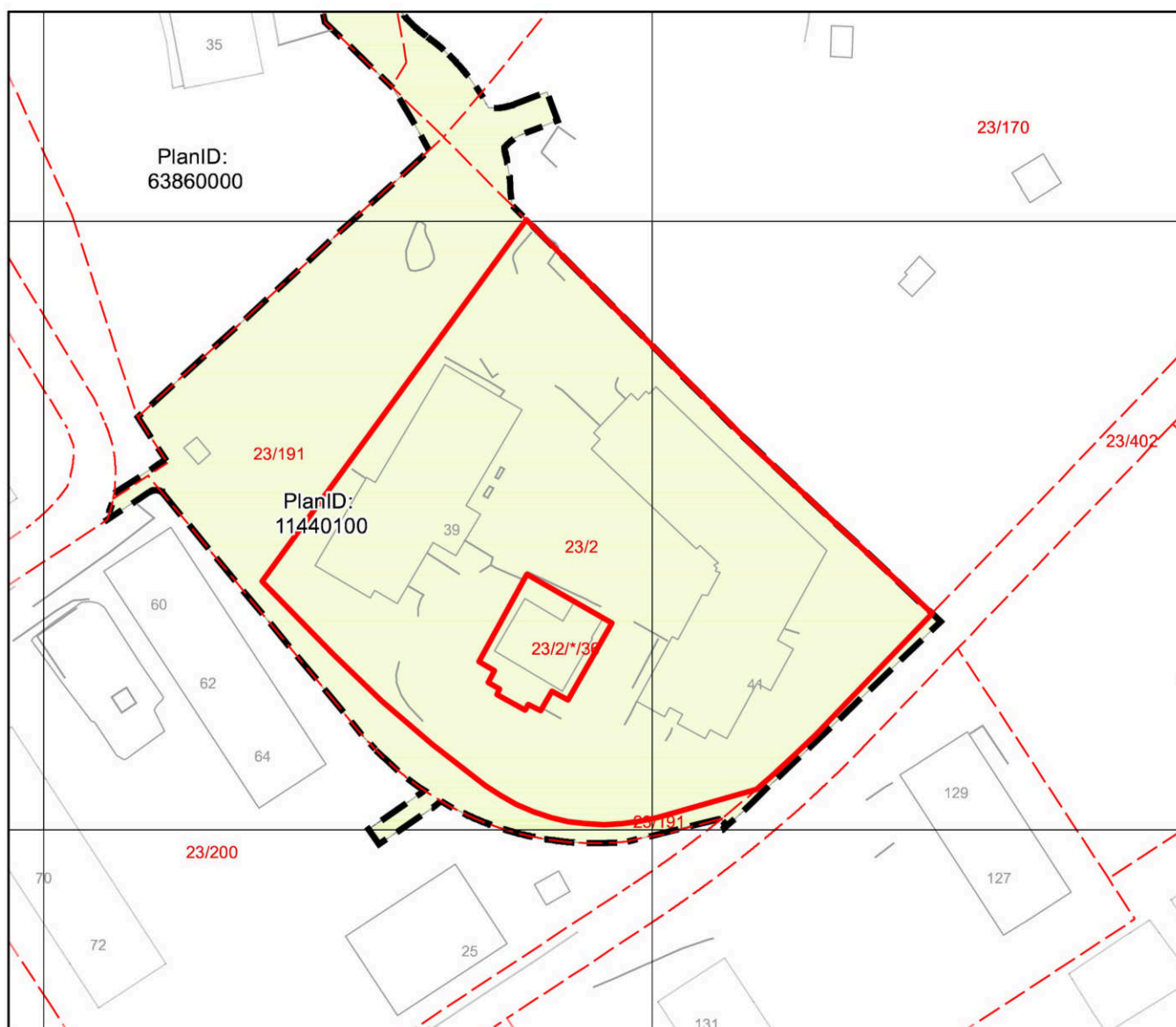


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11440100, 63860000

 Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/2/0/0

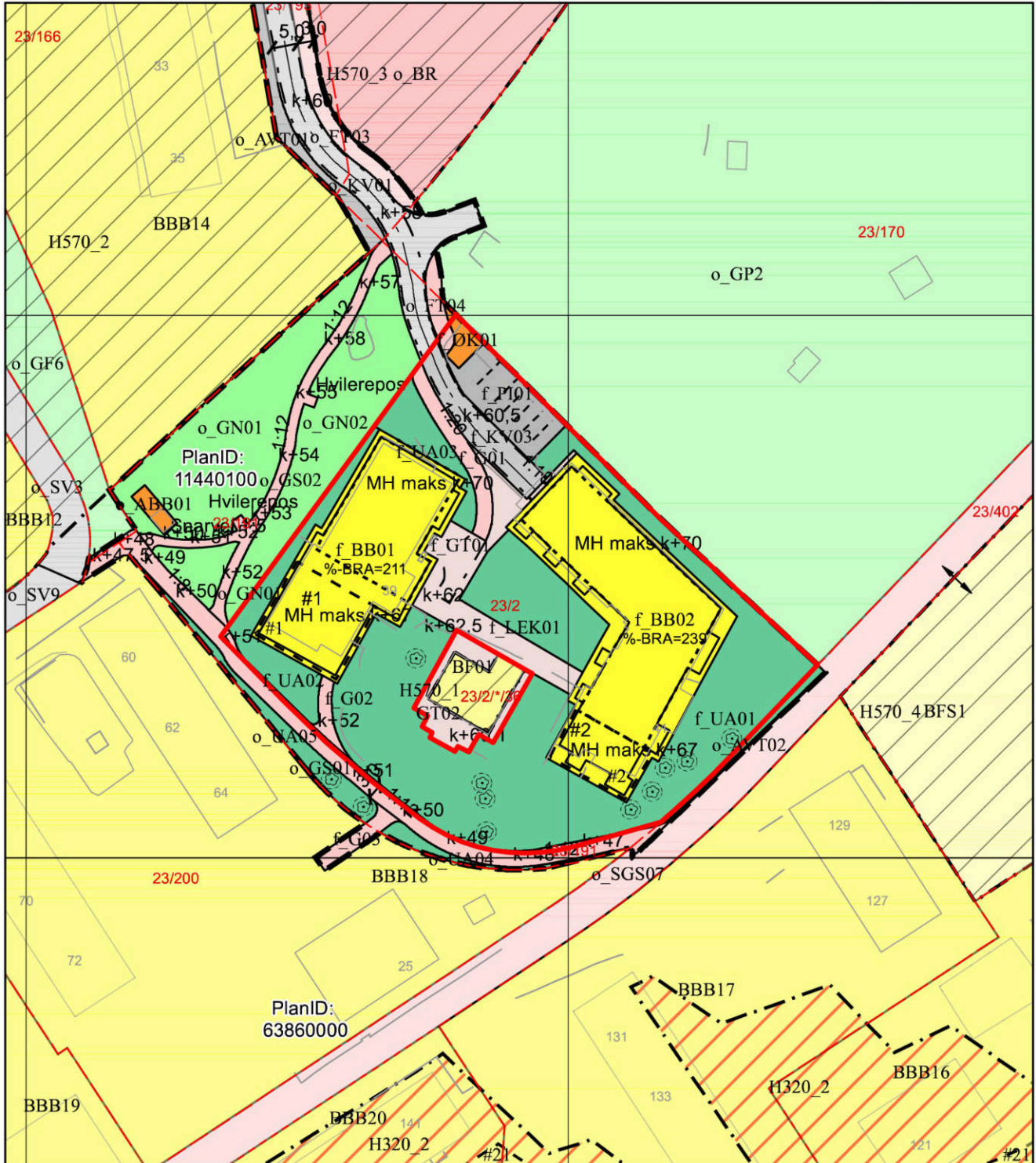
Dato: 05.09.2024

Adresse: Nebbeveien 39 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1271 - Eksisterende tre som skal bevares


### Juridisklinje

-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Arealformål PBL §12-5

#### Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2080 - Parkering

#### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park





BERGEN  
KOMMUNE

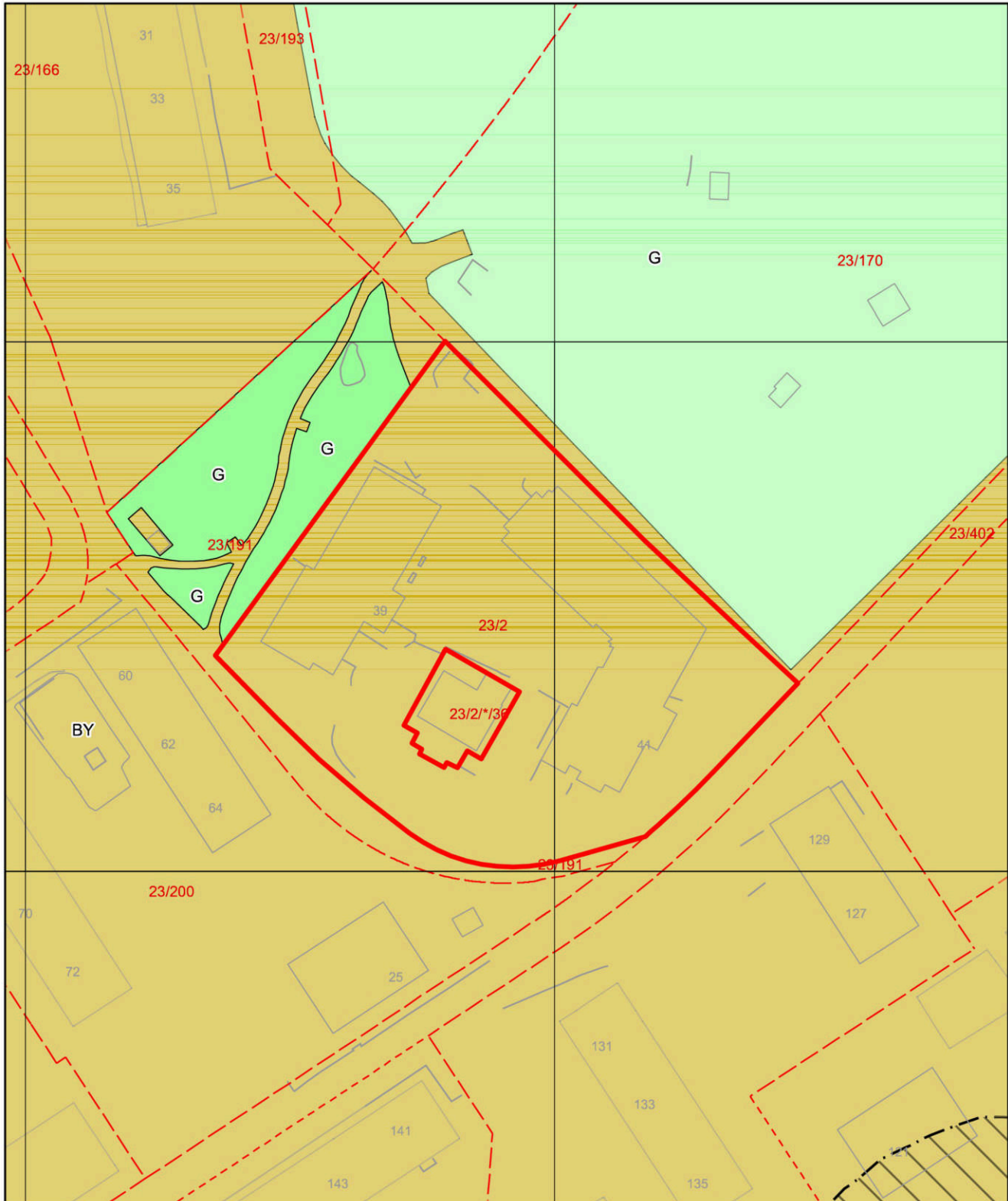
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten    Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000        Gnr/Bnr/Fnr: 23/2/0/0  
Dato: 05.09.2024        Adresse: Nebbeveien 39 m.fl.





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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Støysone gul	 Byfortettingssone
		 Grønnstruktur

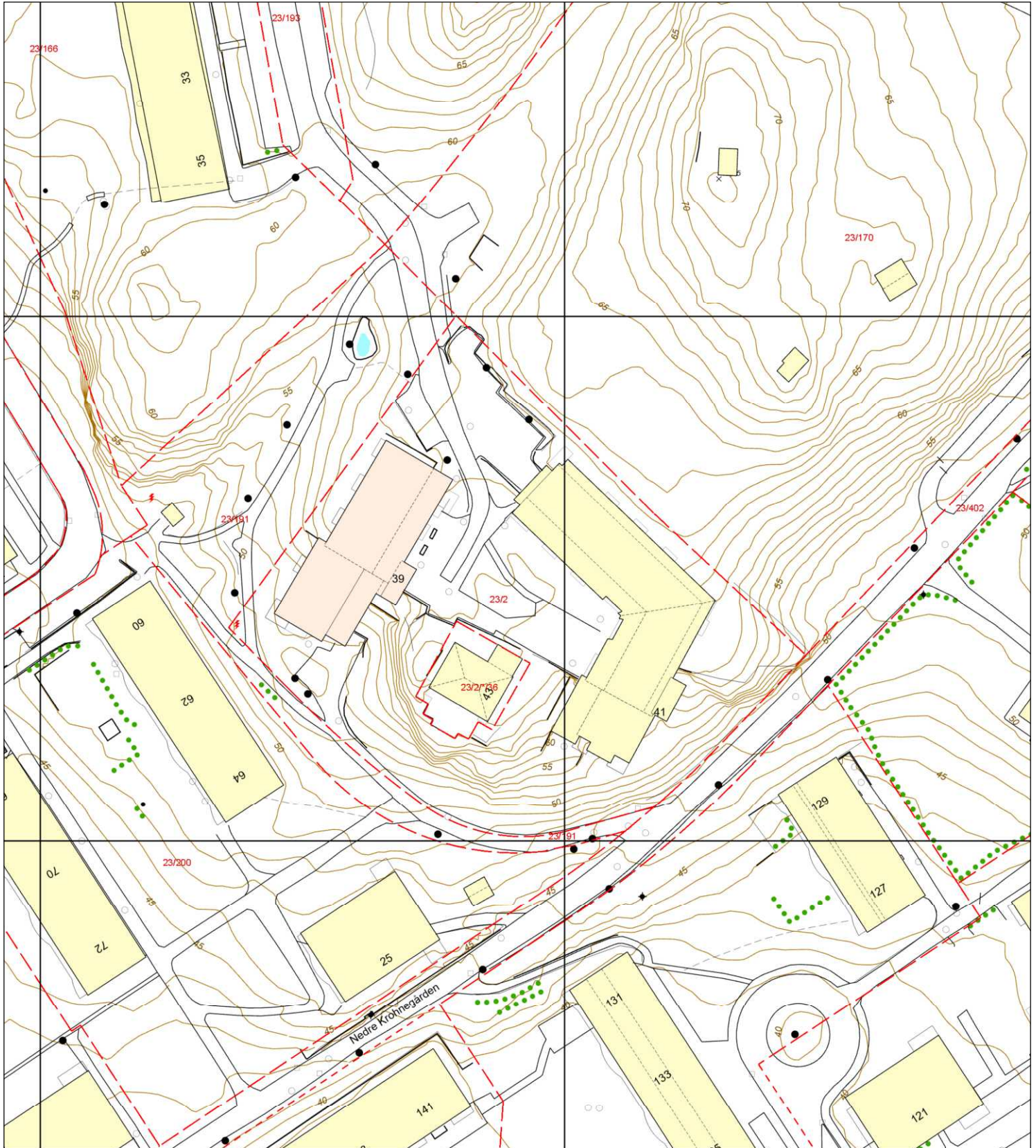


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 05.09.2024

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/2/0/1  
Adresse: Nebbeveien 39, 5144 FYLLINGSDALEN



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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        |            |

# SAMEIEVEDTEKTER

for

## § 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er KROHNEHAGEN SAMEIE

Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst med dokumentnr 491048 ved Statens Kartverk den 02.06.2016

Eiendommen, gnr. 23 bnr. 2 i Bergen kommune er oppdelt i 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje). Boligseksjonene er fordelt på to boligblokker og en enebolig. Sameiebrøken er bestemt ut fra den enkelte seksjons areal.

## § 2 Fellesareal

Med fellesareal forstås alt som omfatter eiendommen gnr. 23 bnr. 2 og som ikke inngår i den enkeltes bruksenhet med tilleggsdel.

Til fellesarealer tilhører således hele bygningskroppene med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger, garasjeanlegg, andre fellesrom samt utearealer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg.

Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Alle tilleggsdeler er fellesarealer som omfattes av fellesskapets ansvar, men med ideell bruks- og disposisjonsrett for den enkelte seksjonseier.

## § 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsareal. Videre har den enkelte sameier rett til å benytte alle fellesarealer til det de er beregnet for.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner og tilleggsdeler. Ved vurdering av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Bruksenheten med eksklusive rettigheter kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst til sin enhet med tilhørende bruksrettigheter.

Årsmøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommene.

Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Gjeldende fra 26. april 2018 til 26. april 2028 har seksjon nr. 4 og 5 enerett til bruk av det hellelagte området utenfor inngangsdørene til de to leilighetene. Det omtalte området vil være åpent som rømningsvei.

Gjeldende fra 26. april 2018 til 26. april 2028 har seksjon nr. 7 og 8 enerett til bruk av areal

utenfor stue og terrasse, begrenset til ca. to meter utover fra stue. Lengde på areal er lik leilighetens bredde.

#### **§ 4 Installasjoner m.m.**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over arealer som bruksenheten er gitt eksklusive rettigheter til, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **§ 5 Vedlikehold**

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks. Innvendig side av seksjonenes vinduer vedlikeholdes av den enkelte sameier i disse byggene.

Sameiet har ansvar for å skifte ut sluk, vinduer og ytterdører til seksjonen.

Dersom en seksjonseier unnlater å foreta påkrevet utvendig vedlikehold som får konsekvenser for øvrige seksjonseiere, kan styret sørge for vedlikehold på seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av bygg BB1 og BB2 er felles ansvar for sameierne i disse byggene. Vedlikehold av Konow Lund-villa og tilleggsareal rundt boligen tilfaller beboer av denne enheten. Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med felles garasjeanlegg, heis, trapper, ganger, felles oppholdsrom, veier og grøntområder som ikke omfatter den enkelte seksjons definerte tilleggsdel, går inn under sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

#### **§ 6 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Følgende begrensinger gjelder:

- a) Nedre aldersgrense på 50 år på minst en av beboerne i hver leilighet må følges. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, 2. ledd.
- c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.
- d) Det er ikke bestemmelser for alder for beboere i Konow Lund villaen.
- e) Fordeling av garasjeplasser følger etter kontraktsvedlegg nr. 59

En plass er tilpasset handicap. Denne er tildelt leilighet nr. 2. Dersom beboer med handicap har bruk for denne plassen plikter beboer i leilighet nr. 2 å bytte parkeringsplass med den det gjelder om de selv ikke har bruk for handicap-plass.

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

### **§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eier av Konow Lund villaen vil ha ansvar og bære kostnadene med vedlikehold av denne boligen og tilleggsareal. Denne seksjon vil således ikke være med på fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken, men delta med et beløp som står i forhold til bruken. Denne seksjon vil ha bruk av garasje, heis, trapper, felles oppholdsrom og utearealer.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift av felles eie, brøyting, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene og eventuelle utlegg til betjening av sameiets lån.

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

### **§ 8 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

### **§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke

gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

### **§ 10 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

### **§ 11 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 39.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

### **§ 12 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

### **§ 13 Årsmøtet**

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

I årsmøtet gir en seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

1. behandle styrets årsberetning,
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
3. velge styremedlemmer.
4. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets formann, med mindre årsmøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **§ 14 Innkalling til årsmøtet**

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

#### **§ 15 Innkalling til ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære årsmøtet, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

#### **§ 16 Flertallskrav**

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemningen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

### **§ 17 Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, og kan ha inntil tre varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

### **§ 18 Styremøter**

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 19 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunderi samsvar med eierseksjonsloven § 58 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

### **§ 20 Forretningsfører o a**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn, føre tilsyn med at han oppfylder sine plikter, samt å si opp forretningsføreren. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **§ 21 Ugildhet**

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

### **§ 22 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§ 23 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

### **§ 24 Registrering i Foretaksregisteret**

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret. Sameier med mindre enn 8 seksjoner er ikke registreringspliktig.

### **§ 25 Forholdet til loven om eierseksjoner**

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 23 mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Rev. 04.06.2018

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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 tilfredsstiller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

# 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 motatt.
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: 8-24-00153

Adresse: Nebbeveien 39, 5144 Fyllingsdalen

Betegnelse: Gnr. 23, Bnr. 2, Snr. 1, 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 31.10.2024

Salgsoppgave:

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)