PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

ROGGES VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra styreleder

Protokoll årsmøte

Husordensregler

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Basiskart

Seksjonering

Vedtekter veilag

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rogges vei 8, 5155 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 133, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3432 **Eiendomsverdi ref nr:** FH3482

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligbygget går over 2.etasjer + kjeller og loft med adkosmt via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt

Takkonstruksjon:
Bygget har en valmet konstruksjon som er utvendig tekket med takstein

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.
Selger kjøpte seksjonen 01.05.2026 og opplyser å ikke ha bodd i boligen. Det foreligger derfor begrenset førstehåndskunnskap om seksjonens tidligere historikk, vedlikehold, skader og endringer før dette tidspunktet.
Opplysninger om tidligere forhold bygger i hovedsak på fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra tidligere eiere eller utførende foretak og forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.
For seksjoner skal rapporten som utgangspunkt omfatte bruksenheten. Fellesarealer skal normalt ikke tilstandsvurderes med mindre eier har særskilt vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til seksjonen. Det bør derfor også stå at eier er spurt om særskilt vedlikeholdsplikt.
Rapporten omfatter den aktuelle bruksenheten samt vinduer, dører, terrasse og individuelle tekniske installasjoner som betjener seksjonen og som var tilgjengelige for kontroll.
Felles bygningsmasse, yttertak, fasader, grunnmur, bærende konstruksjoner, felles rørføringer, felles ventilasjon, felles elektriske anlegg og øvrige fellesarealer er ikke fullstendig undersøkt eller tilstandsvurdert, med mindre annet uttrykkelig fremgår.
Eier er spurt om det foreligger særskilt vedlikeholdsplikt for fellesarealer eller bygningsdeler utenfor bruksenheten. Det er ikke opplyst om slik vedlikeholdsplikt utover det som fremgår av rapporten.

HMS-punkt
Terrasserekkverk
Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 0,90 m. Høyden er lavere enn gjeldende referansenivå for rekkverk ved fallhøyde.
Lavt rekkverk gir økt fallrisiko, særlig for barn. Rekkverket bør forhøyes eller sikres på annen forsvarlig måte.
Rapporten er ikke en full HMS-, elektro-, brann- eller byggesakskontroll. For fullstendig vurdering vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Boligblokken er oppført i 1953.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Eierseksjonen fremstår med gjennomgående oppgradert innvendig standard etter arbeider utført i 2026. Det er blant annet etablert nytt kjøkken, utført omfattende elektriske arbeider, skiftet flere vinduer og montert ny varmepumpe.
Badet er overflateoppgradert med flis på flis. Eksisterende sluk og eldre underliggende membran er beholdt. Det er ikke etablert nytt sammenhengende membransystem eller ny slukmansjett. Det er også registrert manglende membranoppkant veddørterskelen og dør plassert tett på dusjsonen. Forholdene er vurdert til TG2 og bør følges opp som beskrevet under de enkelte våtromspunktene.
Fuktmåling direkte bak dusjsonen og området hvor det tidligere oppstod et vannutslipp viste ingen unormale fuktverdier på befaringsdagen.
Det er ellers registrert TG2 ved eldre kobberrør, eldre støpejernsavløp og varmtvannsbereder fra 2004 uten dokumentert kontrollert avrenning.
Selger har eid seksjonen siden mai 2026 og har ikke bodd i boligen. Opplysninger om eldre forhold og historikk er derfor begrenset. For fullstendig oversikt vises det til de enkelte rapportpunktene.

Felles vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til

Beskrivelse av eiendommen

innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post.
Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat og flis
Innvendige vegger består av malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører

VÅTROM Gå til side

Areal: 3,9 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-I 2026 utførte Voidag VVS As arbeider på badet. Det ble lagt flis på flis
-Dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Synlige vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør/rør-i-rør, men det er ikke lagt opp et system med fordelerskap.
Stoppekran er plassert i en inspeksjonsluke på soverommet.
Synlige og tilgjengelige avløpsrør består av plast og eldre støpejern/soil.
Nye avløpstilkoblinger er opplyst etablert til kjøkkenet i 2026.

Ventilasjon:
Avtrekk kjøkkenventilator
Avtrekk baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
OSO varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2004 er montert i bod i kjelleren.

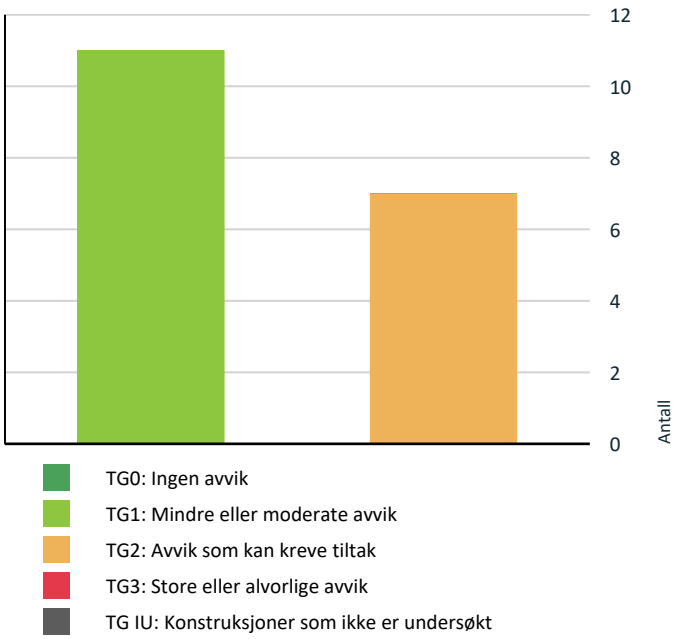
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags glass i malt tre/alu belagt karm fra 2020
Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-38

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sørøst terrasse på ca 12,8 m²
Rekkverkshøyde 0,90m

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har et areal på ca. 3,9 m².

Rommet har flis på gulv og vegger samt malt platekledning i himlingen med LED-downlights. Badet er utstyrt med foldedører i dusjen, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil.

Det er termostatstyrte varmekabler i gulvet. Rommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte og tilluft under døren.

Badet ble overflateoppgradert av Voidag VVS AS i 2026. Det ble lagt nye fliser over eksisterende flislagte overflater. Fremlagte bilder viser at det ble påført heftbro, betongkontakt eller tilsvarende primer og avrettingsmasse før legging av nye fliser.

Eksisterende plastsluk og den eldre underliggende membran-/gulvoppbygningen ble beholdt. Det ble ikke etablert nytt sammenhengende membransystem eller montert ny slukmansjett i forbindelse med arbeidene.

I forbindelse med montering av dusjbatteriet oppstod det etter eiers opplysninger et vannutslipp i veggkonstruksjonen. Veggen ble åpnet, berørt rør-i-rør og isolasjon ble skiftet, og området ble tørket. Fuktmåling direkte bak området viste ingen unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon fra arbeidene er fremlagt i form av bilder, arbeidsbekreftelse, garanti og produkt-/utstyrsliste. Dokumentasjonen er også opplyst registrer i Boligmappa.

Årstall:
Overflateoppgradert 2026. Alder på underliggende våtromsoppbygning og sluk er ukjent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt bilder fra arbeidene, bekreftelse på utført arbeid og oversikt over benyttede produkter og utstyr. Dokumentasjonen er opplyst registrert i Boligmappa.

Dokumentasjonen viser overflatearbeider med heftbro/betongkontakt eller tilsvarende primer, avrettingsmasse og nye fliser over eksisterende flislag.

Dokumentasjonen viser ikke etablering av nytt membransystem, ny slukmansjett eller ny tilslutning mellom membran og sluk.

Egenerklæringen og deler av arbeidsbeskrivelsen omtaler arbeidene som ny membran. Dette samsvarer ikke fullt ut med det som fremgår av fremlagte bilder og produktopplysninger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjonen gir god sporbarhet for utførende foretak og arbeidsomfang, men beskriver ikke arbeidene helt entydig og gir ikke dokumentasjon på fornyelse av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende eller unøyaktig dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil ved utførelsen, men gir usikkerhet rundt hva som faktisk er fornyet og hvilke eldre konstruksjoner som fortsatt inngår i våtromsløsningen.

TG2 er satt på bakgrunn av at fremlagt dokumentasjon ikke gir en entydig og korrekt beskrivelse av våtromsarbeidene, og at den eldre underliggende membranen og sluktilslutningen ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Egenerklæringen og arbeidsbekreftelsen bør korrigeres eller presiseres slik at det tydelig fremgår at badet er overflateoppgradert, mens eksisterende sluk og eldre underliggende membran er beholdt.

Bilder, garantier, produktopplysninger og korrigert arbeidsbeskrivelse bør oppbevares i Boligmappa og følge boligen ved senere eierskifte.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, og himlingen har malt plateledning.

Døren er plassert i dusjens våtsone. Foldedørene begrenser den direkte vannbelastningen under normal bruk, men dørblad, karm og overganger kan fortsatt bli utsatt for fukt og vannsøl.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Dør og karm er fuktømfintlige materialer som er plassert i et område med regelmessig vannbelastning.

TG2 er satt på bakgrunn av dør plassert i dusjens våtsone og økt risiko for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende vannbelastning kan føre til svelling, avskalling og fuktskader på dørblad, karm og omkringliggende konstruksjoner.

Direkte vannbelastning mot døren bør begrenses. Overganger og fuger bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes. Ved fremtidig oppgradering bør dørplasseringen og våtrommets tettesjikt vurderes samlet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.

Fallforholdene er kontrollert med laser på tilgjengelige deler av gulvet. Det er registrert fall mot sluket, og det ble ikke registrert motfall på de undersøkte områdene.

Dusjsonen er plassert tett på døråpningen. Det er avklart at membran/tettesjikt ikke er ført opp på dørterskelen. Måling fra overkant slukrist til overkant av selve terskelen dokumenterer derfor ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluket og toppen av det vanntette sjiktet ved døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Gulvet har fall mot sluket, men fall- og høydeforholdene ved døråpningen tilfredsstiller ikke gjeldende referansenivå for våtrommets lekkasjesikring.

Dusjens plassering tett på døren medfører at området ved døråpningen kan bli utsatt for direkte vannsøl. Når membranen ikke er ført opp på terskelen, er overgangen mot døren og tilstøtende rom ikke tilstrekkelig sikret mot vannbelastning.

TG2 er satt på bakgrunn av dusjsonens plassering tett på døråpningen, manglende membranoppkant ved terskelen og at nødvendig høydeforskjell mellom overkant slukrist og toppen av det vanntette sjiktet ved døren ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Vann fra dusjing, større vannsøl, lekkasje eller overløp kan nå døråpningen og belaste terskel, karm og tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.

Direkte vannbelastning mot døråpningen bør begrenses. Løsningen bør vurderes av kvalifisert våtromsforetak. En permanent utbedring kan kreve inngrep i fliser, gulvoppbygning og membran/tettesjikt ved døren.

Ved fremtidig oppgradering bør gulv, fallforhold, dørterskel, membranoppkant og sluk vurderes og utføres som en samlet våtromsløsning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er montert plastsluk med vannlås og klemring, Ukjent alder. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene på badet i 2026.

Det ble i 2026 lagt nye fliser over eksisterende flislagte overflater. Fremlagte bilder viser at det er påført et sjikt som fremstår som heftbro, betongkontakt eller tilsvarende primer over de eldre flisene. Det er deretter påført avrettingsmasse før legging av nye fliser.

Det påførte sjiktet er ikke dokumentert som et nytt membranprodukt. Det ble ikke montert ny slukmansjett eller etablert et nytt membransjikt med tilslutning under slukets klemring.

Våtrommets vanntette funksjon er derfor fortsatt avhengig av den eldre membranen som ligger under det opprinnelige flislaget, samt den eksisterende tilslutningen mellom membran og sluk. Alder, type, tilstand og fullstendig utførelse av den eldre membranen er ikke dokumentert.

Det er synlig flislim og øvrige masser i slukområdet. Dette begrenser den visuelle kontrollen av klemringen og den eldre membrantilslutningen.

Fremlagte bilder og produktopplysninger viser ikke at det ble montert ny slukmansjett eller etablert nytt membransjikt med tilslutning under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Arbeidene i 2026 har ikke medført fornyelse av våtrommets membran, sluk eller membrantilslutning. Ny avretting og nye fliser er etablert over eldre flislagte overflater, mens den opprinnelige membranen og slukløsningen er beholdt.

Løsningen gir begrenset mulighet for å kontrollere den eldre våtromsoppbygningen og eventuelle skjulte avvik. Den nye overflateoppbyggingen kan også gjøre senere kontroll og utbedring mer omfattende.

Det er ikke registrert synlige lekkasjesymptomer eller andre forhold som dokumenterer funksjonssvikt på befaringsdagen. Det må likevel tas forbehold om skjulte forhold ved den eldre membranen, sluktilslutningen og gulvoppbygningen.

TG2 er satt på bakgrunn av at den eldre membranen og det eksisterende sluket er beholdt, at det ikke er etablert ny slukmansjett eller nytt sammenhengende membransystem, samt at nye fliser og avrettingsmasse er lagt over eldre flislag. Alder, tilstand og fullstendig utførelse av den underliggende membranen og sluktilslutningen kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Dersom den eldre membranen eller tilslutningen til sluket har svakheter, kan vann trenge inn i den underliggende gulvoppbygningen og medføre skjulte fuktskader.

Sluket bør holdes rent og tilgjengelig for kontroll og vedlikehold. Gulvet og slukområdet bør holdes under oppsyn for blant annet løse fliser, sprekkdannelser, misfarging, lukt eller andre tegn til fuktpåvirkning.

Ved fremtidig oppgradering bør eksisterende flislag, avrettingsmasse og øvrige overflatelag fjernes. Gulv, sluk, membran, slukmansjett, terskelløsning og tilstøtende konstruksjoner bør da fornyes som et samlet og dokumenterbart våtromssystem.

Dokumentasjonen fra utførende foretak bør korrigeres eller presiseres slik at den gir en riktig beskrivelse av arbeidene som faktisk er utført.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling med pigger er utført gjennom eksisterende inspeksjonsluke på soverommet, i tilliggende veggkonstruksjon mot badet.

Kontrollpunktet ligger direkte bak dusjsonen og i området hvor det tidligere er opplyst at det oppstod et vannutslipp i forbindelse med montering av dusjbatteriet.

Målingen er utført i tilgjengelig treverk på innsiden av inspeksjonsluken. Måleresultatet lå under instrumentets målbare område, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på kontrollstedet.

Som generell veiledning gjelder følgende for måling i trevirke:

Under 16 % anses som normalt/tørt.
Mellom 16–20 % anses å være i risikosonen for fukt- og råteskader.
Over 20 % anses som fuktig, med høy risiko for fukt- og råteskader.

Eier opplyser at veggen ble åpnet etter vannutslippet, og at berørt rør-i-rør og isolasjon ble skiftet før området ble tørket. Dokumentasjon på uttørking og avsluttende fuktmålinger er ikke fremlagt eller gjennomgått som del av rapportens vurderingsgrunnlag.

Vurdering:
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i den undersøkte konstruksjonen på befaringsdagen.

Kontrollpunktet ligger i et relevant risikoområde direkte bak dusjsonen og det tidligere opplyste skadestedet. Målingen gir derfor et tilfredsstillende vurderingsgrunnlag for kontrollpunktet.

Målingen er likevel en stikkprøve og gjelder tilgjengelig treverk på ett sted. Resultatet kan derfor ikke utelukke fukt eller andre avvik i øvrige deler av våtrommets lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke registrert forhold som tilsier særskilte tiltak på bakgrunn av fuktmålingen.

Dokumentasjon på skadeutbedringen og uttørkingen bør innhentes dersom dette finnes. Ved lukt, misfarging, svelling, løse fliser eller andre tegn til fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Tilstandsgrad:
TG1

TG-grunnlag:
TG1 er satt på bakgrunn av at fuktmålingen er utført i et relevant kontrollpunkt direkte bak dusjsonen og det tidligere skadestedet, og at måleresultatet lå under instrumentets målbare område uten registrerte unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Tilstandsrapport

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk kjøkkenventilator

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør/varerør.

Eier opplyser at nye vannledninger ble etablert til kjøkkenet i 2026, og at berørte rør-i-rør-ledninger ved badet ble skiftet etter vannutslippet.

Stoppekran og tilgjengelige koblingspunkter er plassert i en inspeksjonsluke på soverommet. Det er ikke etablert et tradisjonelt fordelerskap.
Systemoppbygning og løsning for synliggjøring eller bortledning av eventuell lekkasje fra de nyere rørene er ikke fullstendig dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler på befaringsdagen. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Eldre kobberrør har ukjent alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

TG2 er satt på bakgrunn av eldre kobberrør, ukjent alder

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør bør holdes under oppsyn og vurderes fornyet ved fremtidige arbeider.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige avløpsrør består av plast og eldre støpejern/soil.
Nye avløpstilkoblinger er opplyst etablert til kjøkkenet i 2026.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Tilstandsrapport

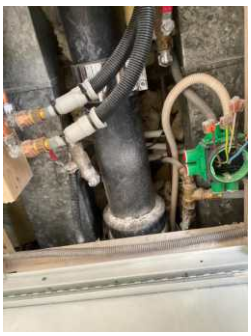
Vurdering av avvik:
• Støpejernsrørene har høy alder og har oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes.

Eldre støpejernsrør kan utvikle innvendig korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer uten tydelige utvendige symptomer.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder på avløpsrør av støpejern og redusert forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Rørene bør holdes under oppsyn for lekkasje, lukt, misfarging og redusert avløpsfunksjon.

Ved fremtidige arbeider på bad eller kjøkken bør grenavløp og tilkobling til felles stigeledning vurderes. Forhold ved felles stigeledninger må følges opp av sameiet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk kjøkkenventilator
Avtrekk baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

Enkel funksjonskontroll av kjøkkenventilator og baderomsvifte viste registrert avtrekk. Luftmengder er ikke målt

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe i stuen

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2004 er montert i bod i kjelleren.

Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Det er ikke registrert sluk eller annen dokumentert kontrollert avrenning ved berederen.

Det ble ikke registrert synlig lekkasje eller omfattende korrosjon på tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Berederen har høy alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Ved lekkasje er det ikke dokumentert at vannet blir ledet kontrollert bort uten å belaste boden eller omkringliggende konstruksjoner. Den elektriske tilkoblingen er ikke teknisk kontrollert av takstmannen.

TG2 er satt på bakgrunn av alder, redusert forventet gjenværende brukstid og manglende dokumentert lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres automatisk lekkasjestopper, egnet oppsamlingsløsning eller kontrollert avrenning.

Elektrisk tilkobling bør vurderes av registrert elektroforetak ut fra berederens effekt og installasjonens utførelse.

Utskifting av berederen må påregnes ut fra alder og tilstand.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse
Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer

Eier opplyser at siste kontroll fra Det lokale eltilsyn ble gjennomført [ikke kjent].

Det er ikke opplyst om sikringer som ofte løser ut, varmgang, brann, branntilløp eller andre kjente driftsproblemer.

Kursfortegnelse er registrert i sikringsskapet foreligger.

Samsvarserklæring og elektrodokumentasjon fra Elektro Eksperten AS er fremlagt og gjennomgått for arbeidene utført i 2026. Dokumentasjonen omfatter ikke nødvendigvis hele det eldre elektriske anlegget.

Ved den enkle visuelle observasjonen ble det ikke registrert tegn til termiske skader, løse komponenter eller andre åpenbare avvik på tilgjengelige deler.

Fordi selger ikke har bodd i boligen og eldre deler av anlegget har begrenset kjent historikk, ville jeg svart ja på behov for videre elektrofaglig kontroll dersom DLE-opplysninger og dokumentasjon for eldre arbeider ikke kan fremskaffes.

Eier opplyser at det i 2026 er trukket flere nye kabler, etablert flere nye kurser og skiftet flere stikkontakter, brytere og downlights. På badet er downlights stikkontakter og vifte opplyst skiftet.

Arbeidene er opplyst utført av faglært elektriker Elektro Eksperten AS
Samsvarserklæring og annen elektrodokumentasjon foreligger på arbeider utført av Elektro Eksperten AS.

Rehabilitering av leilighet. Utskiftning av kabler for stikkontakter.
Soverom 3
Utskiftning av 3 stk. stikkontakter til med jord
Installasjon av 2 vegglamper
Installasjon 2 stk brytere og en dimmer
Installasjon av 4 spotter og taklampe
Bad:
Utskiftning av bryter og tilkobling av lys i speil
Installasjon av stikkontakt over speil
Utskiftning av 4 spotter
Utskiftning av dimmer for styring av spotter
Utsiftning av termostat for styring av varamekabel
Tilkobling av avtreksvifte

Tilstandsrapport

Utskiftning av baderomsvifte
Kabler på badet ble ikke skiftet ut.
Soverom 2:
Utskiftning av 2 stk. Stikkontakter
Installasjon av taklampe med bryter
Soverom 1:
Utskiftning av 3 stk. Stikkontakter
Installasjon av taklampe med bryter
Gang:
Installasjon av 4 stk. spotter med dimmer
Installasjon av stikkontakt
Soverom:
Installasjon av 1 stk. Stikkontakt
Installasjon av 4 stk spotter med dimmer
Stue:
Installasjon av 8 stk spotter med dimmer
Installasjon av taklampe med bryter
Utskiftning av 4 stk stikkontakter
Kjøkken:
Installasjon av 2 stk. Stikkontakter over benkeplate
Installasjon av stikkontakt til varmepumpe
Installasjon av stikkontakter til komfyr, oppvaskmaskin, micro
Installasjon av 3 stk utespotter med bryter
Installasjon av 2 stk 15 A kurser i sikringsskap

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.
Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndholdt pulverapparat er visuelt registrert på befaringsdagen.
Eier/bruker må påse at leiligheten til enhver tid har fungerende røykvarsling og egnet slokkeutstyr.

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

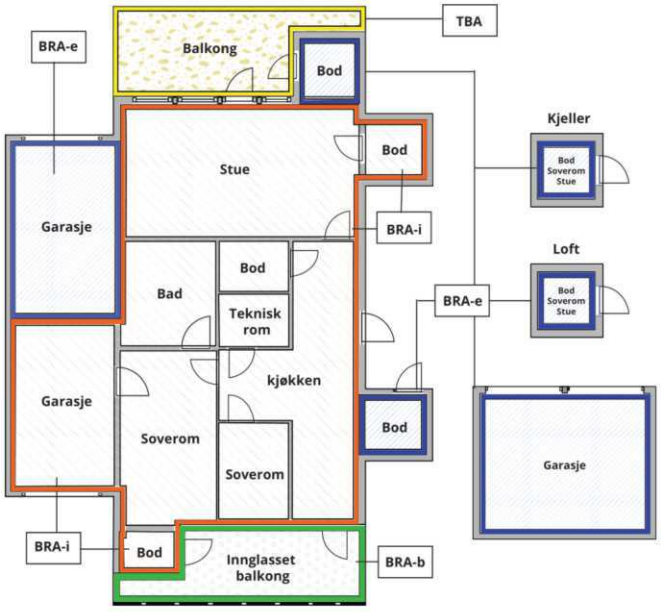
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
2.etasje	65			65	13
Loft		24		24	
SUM	**65**	**27**			**13**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2.etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré		
Loft		Bod	

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Takhøyde i stue/kjøkken er 2,40m

Entre 5,8 m²
Bad 3,9 m²
Soverom 11,5 m²
Soverom 6,9 m²
Soverom 6,1 m²
Stue/kjøkken 26,1 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Bod i kjeller 2,7 m² samt loftsarel på ca 23,6 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 – bad: Overflateoppgradering med flis på flis, primer/heftbro og avrettingsmasse, utført av Voidag VVS AS. Eksisterende sluk og eldre underliggende membran ble beholdt. Reparasjon av rør-i-rør og isolasjon etter vannutslipp ved montering av dusjbatteri.

2026 – kjøkken: Kjøkkenet ble flyttet og etablert som åpen stue-/kjøkkenløsning. Nye vann- og avløpstilkoblinger ble utført av Voidag VVS AS.

2026 – elektrisk anlegg: Omfattende elektriske arbeider utført av Elektro Eksperten AS. Samsvarserklæring er fremlagt.

2026 – vinduer: Fire vinduer skiftet av Rastenis Bygg.

2026 – varmepumpe: Toshiba luft-til-luft-varmepumpe levert og montert av Enkon Varmepumper og Ventilasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremlagt for kontroll mot dagens planløsning og bruk. Rapporten er ikke en full byggesaks- eller lovlighetskontroll.
Kjøkkenet er opplyst flyttet og etablert som åpen stue-/kjøkkenløsning i 2026. Dagens kjøkkenplassering og planløsning er ikke kontrollert mot godkjente tegninger.
Ved visuell kontroll av bruksenheten er det ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruksendring, manglende rømningsmulighet eller synlig brudd i seksjonens branncelleavgrensning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Asif Skulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	133		9	1879 m²	Iht eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Rogges vei 8, 5155 Bønes

Hjemmelshaver
Skulstad Asif

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Opplysninger i skjemaet er vurdert der de etter takstmannens skjønn har relevans for rapportens mandat, forskrift til avhendingslova, NS 3600 og registrerte forhold på befaringsdagen. Opplysninger i egenerklæringsskjemaet er ikke selvstendig verifisert utover det som følger av visuell befaring, enkle undersøkelser og fremlagt dokumentasjon. Eldre forhold, tidligere hendelser, avsluttede saker eller opplysninger som ikke vurderes å ha betydning for dagens synlige tilstand, risiko eller tilstandsgrad, er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Forhold utenfor rapportens ordinære kontrollomfang, herunder forhold som krever byggesaksrettslig, juridisk, elektrofaglig, brannteknisk eller annen spesialfaglig vurdering, er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260070
Addresse	Rogges vei 8		
Postnr.	5155	Sted	BØNES
Selgers navn	Asif Skulstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.05.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det oppstod et vannutslipp i forbindelse med montering av dusjbatteri. Rørlegger hadde strammet tilkoblingen litt for hardt, noe som førte til vannutslipp ned i veggen. Veggen ble åpnet, rør-i-rør og berørt isolasjon ble skiftet, og området ble tørket med

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er smurt membran og lagt flis på flis på badet. Arbeidet ble utført av Voidag VVS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon og faktura fra Voidag VVS for utført arbeid på badet. Kan fremlegges ved behov.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble påført ny membran i forbindelse med flis-på-flis arbeid på badet. Arbeidet ble utført av Voidag VVS AS.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På badet er spotter, stikkontakter og vifte skiftet. I øvrige deler av boligen er det trukket nye kabler og etablert nye kurser. Installasjonsmateriell, herunder stikkontakter, spotter og brytere, er skiftet/fornyet. Arbeidet er utført av faglært elektrik

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring/dokumentasjon fra autorisert elektriker foreligger og kan fremlegges ved behov.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da skriver du:Kjøkkenet er flyttet til rommet ved siden av og etablert som åpen kjøkken-/stueløsning. I forbindelse med dette ble det lagt opp nytt rør-i-rør-system samt nye vann- og avløpstilkoblinger. VVS-arbeidet er utført av Voidag VVS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon og faktura fra Voidag VVS for utført VVS-arbeid. Kan fremlegges ved behov.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

4 vinduer i boligen er skiftet ut med nye vinduer. Arbeidet er utført av Rastenis Bygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon for utskifting av 4 vinduer utført av Rastenis Bygg, samt kvittering for kjøp av vinduene fra Vindusspesialisten. Dokumentasjonen kan fremlegges ved behov.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er trukket nye kabler og etablert nye kurser. Stikkontakter, brytere og spotter er skiftet/fornyet. På badet er spotter, stikkontakter og vifte skiftet. Alt elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og dokumentasjon for utført elektrisk arbeid foreligger og kan fremlegges ved behov.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faktura/salgsordre, dokumentasjon og garanti fra Enkon Varmepumper og Ventilasjon for levering og montering av ny Toshiba varmepumpe. Kan fremlegges ved behov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura/salgsordre, dokumentasjon og garanti fra Enkon Varmepumper og Ventilasjon for levering og montering av ny Toshiba varmepumpe. Kan fremlegges ved behov.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1953.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Asif Skulstad*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
136260070	13.08.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Rogges vei 8, 5155 BØNES
Hjemmelshaver(e):	Asif Skulstad
Eiendom:	gnr. 20, bnr. 133, snr. 9 i Bergen

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Åsane

Øyvind Olsen Rydland
Eiendomsmegler/Partner

Vikebø & Jørgensen Åsane AS | Org.nr: 917 831 556 | Telefon: +47 55 00 55 55 | E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.noAdresse: Liamyrane 1 | 5132 NYBORG

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 20, bnr. 133, snr. 9 i Bergen
Adresse: Rogges vei 8, 5155 BØNES
Onr. 136260070

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2000,- Totalt for 5 leiligheter 10000,-

Felleskostnader inkluderer: Husforsikring, nedbetaling av lån, veilaget, regnskap, strøm fellesområder.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 105
avdrag Kr 2250
og driftsutgifter Kr 7645

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 81046421 Forfall 09.07.26 Betalt 02.07.2026

Andel felles gjeld kr. 2337 pr 20/8-26
Långiver / lånenr. DnB 1213.35.89528
Lånets totale saldo 2250 pr 20/8-26
Lånetype Serielån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,75% pr
Dato siste termin 1/9-26

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er vedtatt å øke eksisterende lån hos DNB med ytterligere 100 000,- for oppussing av gang/trapp, felles brannalarmsystem, samt mindre innkjøp for vedlikehold. Det vil per nå ikke endre felleskostnader.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det ble sendt ut nabovarsel fra CS-A AS, om opprettelse av ny boenhet på eksisterende loft, Rogges vei 8. Dette på oppdrag for Asif Skulstad. Denne saken er under behandling.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? -

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Simen Rasmussen

Adresse: Rogges Vei 8

Telefon: 45675099

Fax: -

E-post: simenfrasmussen@gmail.com

Send svar til: oyvind.rydland@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 20.08.26 / Bergen

Simen Rasmussen

Forretningsførers stempel/underskrift

Ordensregler Roggeskiftet Sameie

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, ikke bare de som eier. Eiere i sameiet er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro sameiet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende for omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid som utføres som ledd i sameiets vedlikehold kan ved behov foregå mellom kl. 08.00 og 23.00. Styret og utførende oppfordres til å vise hensyn og begrense støy når det er mulig.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer i forkant, og det ønskes utført i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–18:00
  (Ved arbeid som pågår over flere uker: 08:00-16:00)
- Lørdager klokken 12:00–16:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon/sanering.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkonger ikke benyttes til lagring av avfall eller gjenstander som virker skjemmende eller kan medføre ulemper for naboer , og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) eller avløp på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret vurderer om skaden skal meldes til sameiets forsikringsselskap.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eventuelle elbilladere brukes forsvarlig og i henhold til produsentens anbefalinger for å redusere brannfaren.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes på dedikerte miljøstasjoner. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Tørketromler og vaskemaskiner i fellesområder skal holdes rene og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger for å redusere brannfaren.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid parkeres i felles sykkel/redskapsbod.

Maling eller vedlikeholdsutstyr som oppbevares i fellesboden anses som tilgjengelig for alle sameiere. Eier er ansvarlig for å fjerne produkter som er utgått på dato eller ikke lenger skal oppbevares tilgjengelig for andre.

Ytterdør skal alltid holdes lukket, med unntak av pågående av/pålessing til og fra bil. I slike tilfeller kan døren stå åpen i korte perioder.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Kjellerdør skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Av hensyn til brannsikkerheten skal trapper, ganger, rømningsveier og øvrige fellesarealer holdes fri for lagrede gjenstander

5. Kjøring og parkering
Ettersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse før eventuell gjesteparkering tas i bruk. Parkeringsplassene er tildelt de enkelte seksjonene i samsvar med sameiets ordning og skal ikke benyttes av andre uten avtale. Parkering på felles innkjørsel/langs husvegg er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring, eventuell kortvarig av/pålessing.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at støynivå ikke går ut over andre enheter.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Ved vesentlig eller gjentatt brudd på reglene kan styret kreve at dyreholdet opphører dersom vilkårene i vedtektene eller lovverket er oppfylt.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Som eget krav til hver enkelt enhet bes alle eiere om at:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes innen produsentens anvisninger.
Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområder, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Utvendig arbeid
Arbeid på fasade, tak, vinduer eller andre utvendige bygningsdeler som kan medføre innsyn i den enkelte seksjon, skal varsles i god tid. Dersom arbeidet innebærer innsyn i en eller flere seksjoner, skal arbeidet planlegges og gjennomføres i dialog med berørte seksjonseiere, slik at innsyn begrenses til et minimum. Unntak gjelder ved akutt skade eller når arbeidet er nødvendig av hensyn til sikkerheten.

9. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene kan anses som mislighold av sameierens plikter etter eierseksjonsloven og vedtektene. Styret kan følge opp overtredelser på den måten lov og vedtekter åpner for.

Dersom ordensreglene brytes, kan styret gi skriftlig pålegg om retting. Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan saken følges opp etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Årsmøteprotokoll: 2026

Dato: 04.05.2026

Deltakere

Simen Rasmussen (kjellerleilighet)

Vibeke Fimreite(2etg høyre)

Petter Stople(1etg venstre)

Fraværende:

Asehh Asehh (2etg venstre) ASIF SKULSTAD*

Marek Watrak(1etg høyre)

Saksliste

1. Maling
    a. Fargene er valgt
2. Økonomi og signaturer til lån.
    a. Nederst på siden.
3. Vår dugnad
4. Rør til elbil ladere
5. Vasking og renhold i felles arealer

Dato satt for dugnad

- **09.05.2026 (lørdag 12.00-15.00)**

Oppgaver til vår dugnaden

1. Spyle muren
2. Koste/ spyle muren
3. Klippe og stelle plen
4. Generell rydding og klargjøring til vår/ sommer
5. Luking av gjesteparkeringen
6. Vaske vaskerom, sykkel bod og under trappen
7. Male vegger og trapp

Elbil lader

Simen har undersøkt og funnet mulig alternativ til rørene for elbil laderne

Det er også vedtatt at man skal benytte kabelvern/ skinne over kabel langs husveggen.

Vedtekter

- Det er også kommet ønske om å oppdatere vedtektene. Saken tas opp på neste møte

Innkjøp

- Det er kommet et forslag om å kjøpe inn en grovstøvsuger til felles områdene. Saken diskuteres på neste møte.

Bygget

- Leiligheten til Lise Charlotte & Chris Rene (2etg venstre) er solgt. Ny eier Asehh Asehh (Ase)
- Ny eier vil bli oppdatert om årsprotokoll, dugnad o.l

Priser:

- Gulv legger **32.500kr + 750kr/t** (5timer anslått)
- trappegang
    - Maling **2500kr**
    - Lister **2000kr**
    - Male utstyr **1500kr**
- Elektriker **16.500kr**
- Ny dør **10.000kr**
- Rør og utstyr (ladere) **2000kr**
- Plenklipper **6000kr**
- Brannvarslere **8000kr**
- Ekstrakostnader **15.000kr**

Total anslått sum: **100.000kr**

Oppdatering på vedtak om lån, fattet 24.11.2025:

Etter forrige møtet har vi fått en oppdatert liste fra DNB på punkter som må tas med for at vi skal få tatt opp nytt lån. Vi tar for oss disse punktene under, og innhenter signatur fra alle som var til stede.

Styre:

Simen Rasmussen

Vibeke Fimreite

Petter Stople

Asehh Asehh, **erstatter** Lise Charlotte og Chris René Thomsen
~~ASIF~~

Marek Watrak

Vedtatt Lånebeløp:

100 000,- NOK, med forbehold* om at overskudd etter utført vedlikehold/innkjøp tilbakebetales på lånet så snart som mulig. Vi anser økonomiske utgifter til å havne på rundt 80 000,-.

Nedbetalingstid:

Ut ifra tidligere forespeilet rente, vil vi kunne behandle lånet uten å øke felleskostnader; med en **nedbetalingstid på 3 år.** 5 år kan bli relevant om renten ikke endres drastisk. Dette må vi få tilbud på av DNB.

Vedtak om økte felleskostnader:

Ikke aktuelt. Vi har per i dag ikke behov for økte felleskostnader ifbm. økt lån.

Flertall:

Vedtaket er gjort med minimum 2/3 dels flertall, hvor alle parter har sagt ja.
*Forbehold fra Marek Watrak (overskudd etter utført vedlikehold/innkjøp tilbakebetales på lånet så snart som mulig)

Simen Rasmussen

Petter Stople

Petter Stople

Marek Watrak

Marek Watrak

Vibeke Fimreite

Vibeke Fimreite



Asehh Asehh /Asif Skulstad

FANA KOMMUNE
Bygningssjefen

Byggemelding nr. 23/51.

Løpenummer 233/53

Gjenpart.

FERDIGATTEST

vedrørende eiendommen g.nr. 20 b.nr. 133 tilh. Arbeidernes Boligselskap A/S.

Enebolig m. 1.

Herved attesteres at det utførte byggearbeid:

2 etasjes enebolig av murstein

er i samsvar med approbert byggemelding datert 5/2-1951.

innsendt av A. Aasland - Andersen

Det er besiktiget 2 røykpiper og følgende ildsteder:

Kjeller: ..... komfyrer og ..... ovner.

1. etasje: 2 kaminer ..... ovner.

2. etasje: 2 — " — ..... ovner.

Det attesteres at utbygget areal er inntegnet på målebrevets kart i medhold av bygningslovens § 142, 4.

J. M.

Oppmålingssjef.

Dessuten er besiktiget 5 bad og 5 w. c.

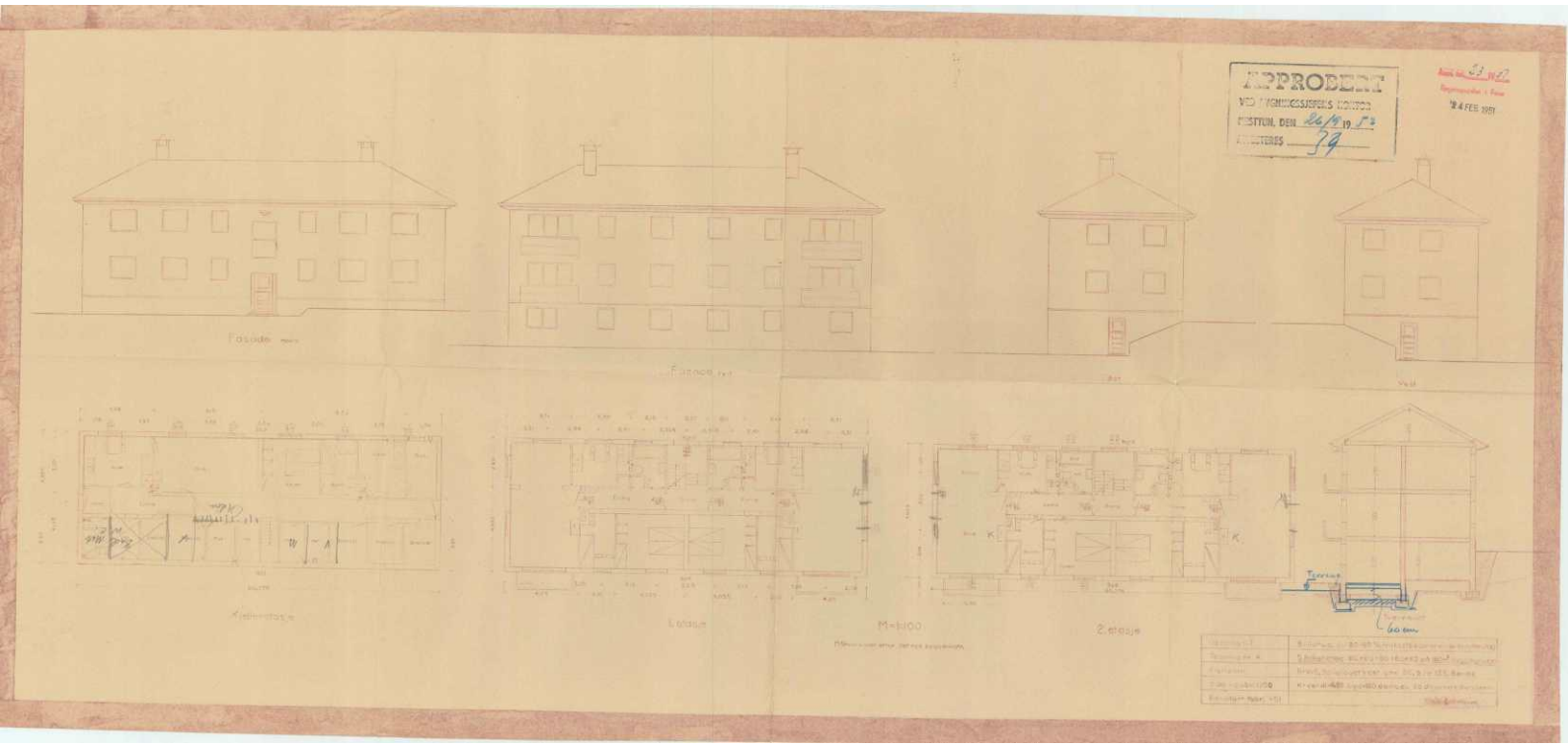
Eventuelle påbud fra brannvesenet og fra Fana ing.vesen må etterkommes.

Det er avholdt synsforretning i samsvar med bygningslovens § 142. Bygget er lovlig og tillates tatt i bruk.

Nesttun, den 16/12-1953

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.


APPROBERT
VED LANDBRUGSSTYRELSENS KONTOR
FREDERIKSBERG DEN 26/9 19 57
J. NR. 57
24 FEB 1961
Fasade mod
Fasade mod
Kælderplan
1. etage
M=1:100
2. etage

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/133/0/0
Utlistet 11. august 2026

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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258774621	Grunneiendom	0	Ja	1 879,0 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3200000	30	FYLLINGSDALEN. RV 556 STRAUMEVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.1976		3,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3200002	31	FYLLINGSDALEN. RV 556 STRAUMEVEGEN, ENDRING		27.06.1980
3200001	31	FYLLINGSDALEN. STRAUMEVEGEN, FJØSANGER - STRAUME		03.09.1976

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	53,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	30,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3200003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1, STRAUMEVEGEN, ENDRING AV PARALELLVEI	3	-
4200000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 1	3	-
30360000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 5, BØNESHOLMEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/368	139420993	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.07.2016	-
20/37	139420187	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	28.04.2009	-

Andre opplysninger

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.

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN KOMMUNE

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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 arealdel 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 arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, 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 arealdel 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 begrensningslinje 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 arealdel 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/133
Dato: 11.08.2026 Adresse: Rogges vei 8 m.fl.

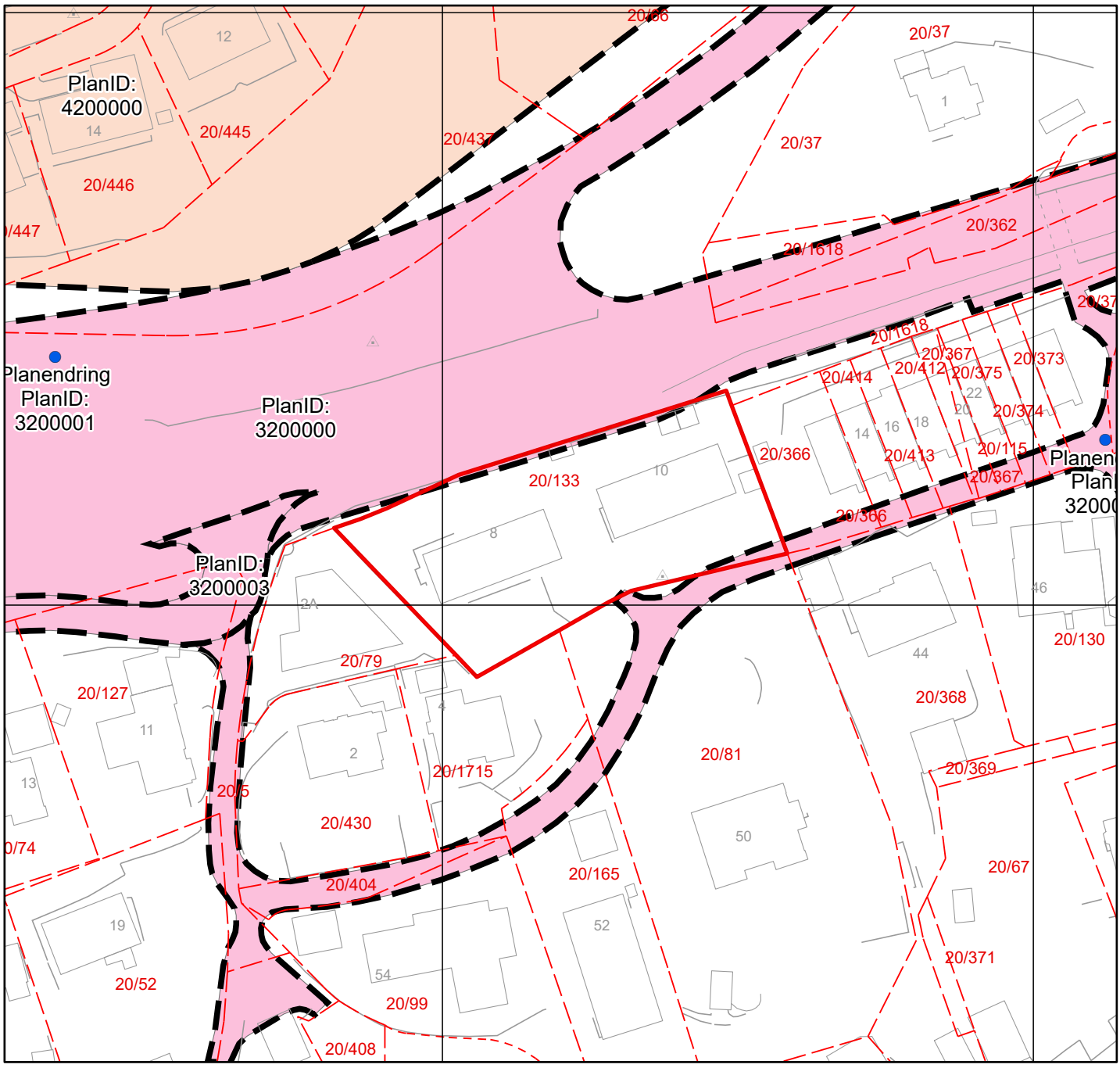
N

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:
PlanID(er): 3200000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

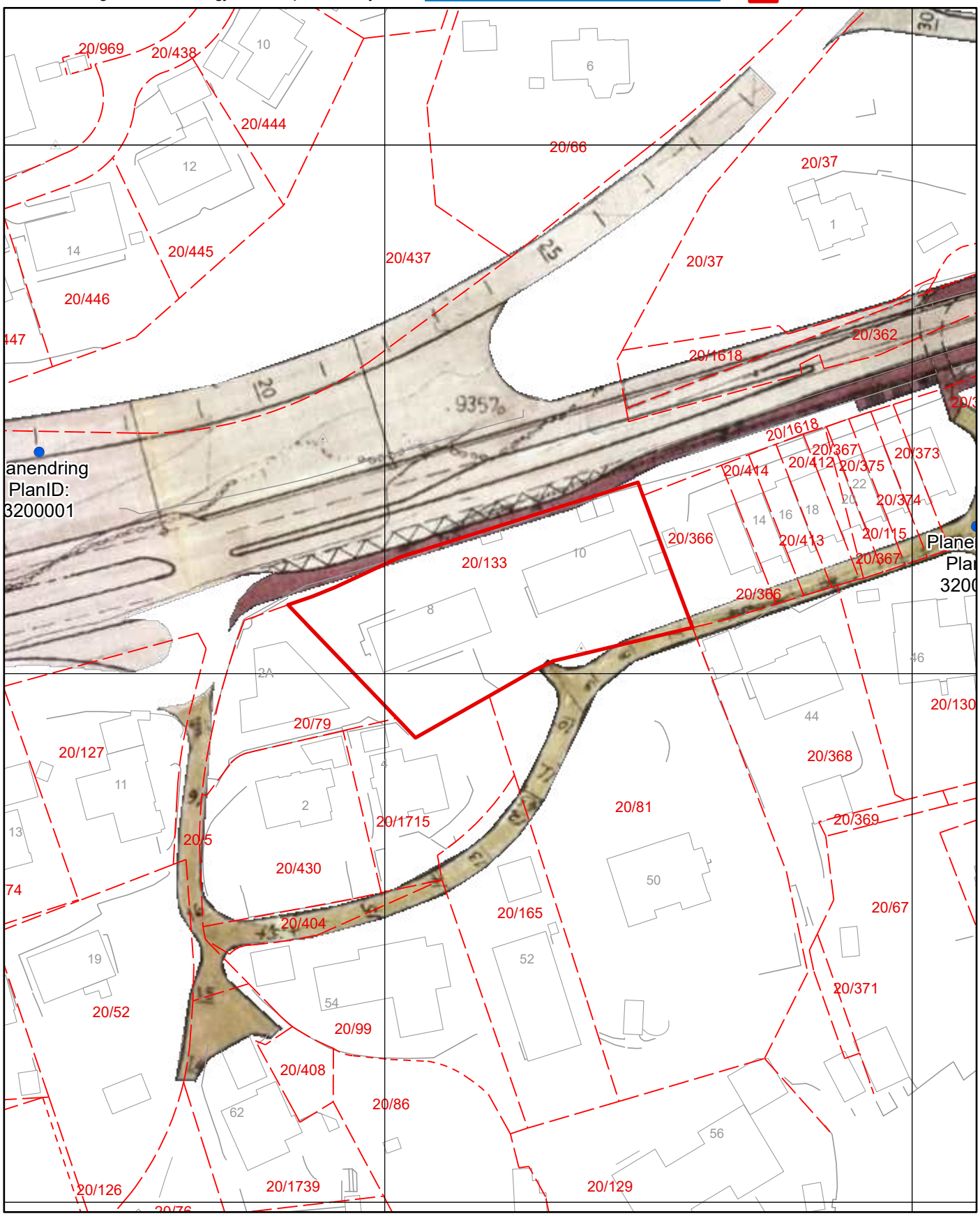
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/133
Dato: 11.08.2026 Adresse: Rogges vei 8 m.fl.

N

PlanID(er): 3200000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

TRAFIKKOMRÅDE

KJØREVEG

FORTAU/GANG-OG SYKKELVEG

PLANENS BEGRENSNINGSLINJE

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

SYGGEGRENSE

R. 3. 320. 00. 00

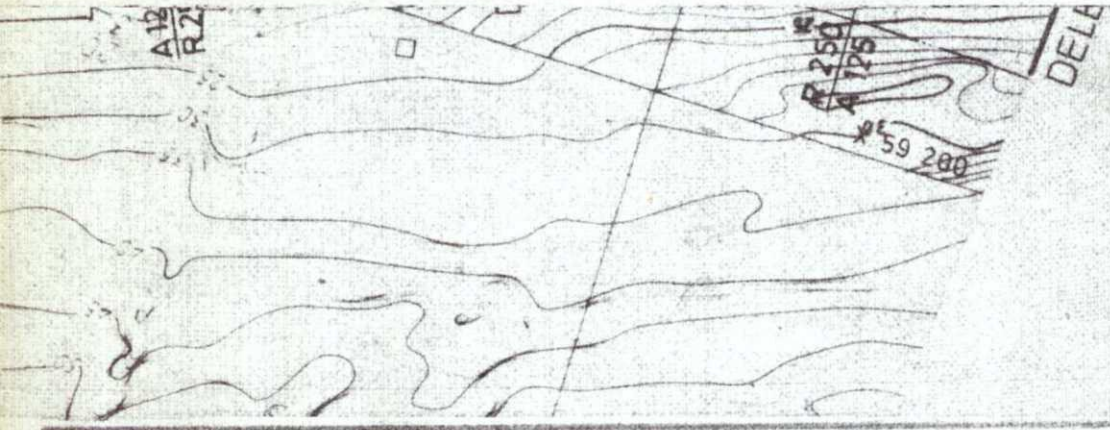
ANDRE BESTEMMELSER

FELLES AVKJØRSEL

" GANGVEG

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

R. 3. 320. 00. 00



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
- 8 JUN 1976
Arkiv 56/
Saksb.
R. nr.

STRAUMEVEGEN

Forslag til utvidelse

Plan

Tegn.

Dato

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1 1000

Arkiv nr	Tegn. nr	Rev.
—	—	4-10 1974 5-7 1975

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 6. januar 1975 og 8. september 1975.

Kommuneplanens arealdel

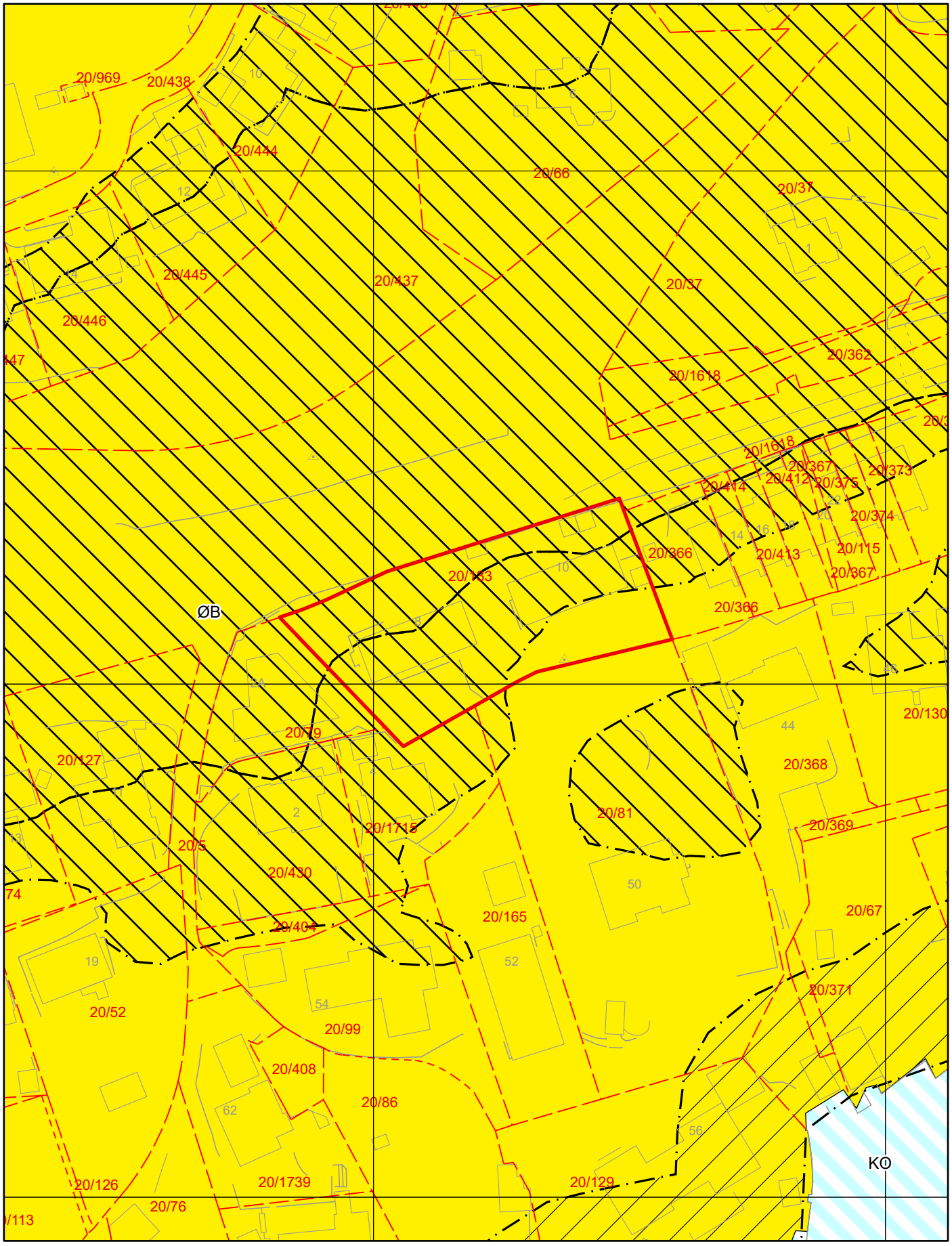
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/133
Adresse: Rogges vei 8 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260070
Ordrenummer: 9394498

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00020-0133-0000-009
Eiendommens adresse	Rogges Vei 8
Eier	Asif Skulstad , Fredrik Meltzers Gate 28 , 5007 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	1279915KR	0.0026	3 327,00	831,75
Abonnementsgebyr vann	474m2	7.71	739,05	184,25
Stipulert mengde vann	616m3	11.44	1 425,11	355,30
Abonnementsgebyr avløp	474m2	10.62	1 018,00	253,80
Stipulert mengde avløp	616m3	15.64	1 948,32	485,74
Fellesbeholdere - antall kilo	563 kg	3.57		401,76
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			12 648,16	3 560,27

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

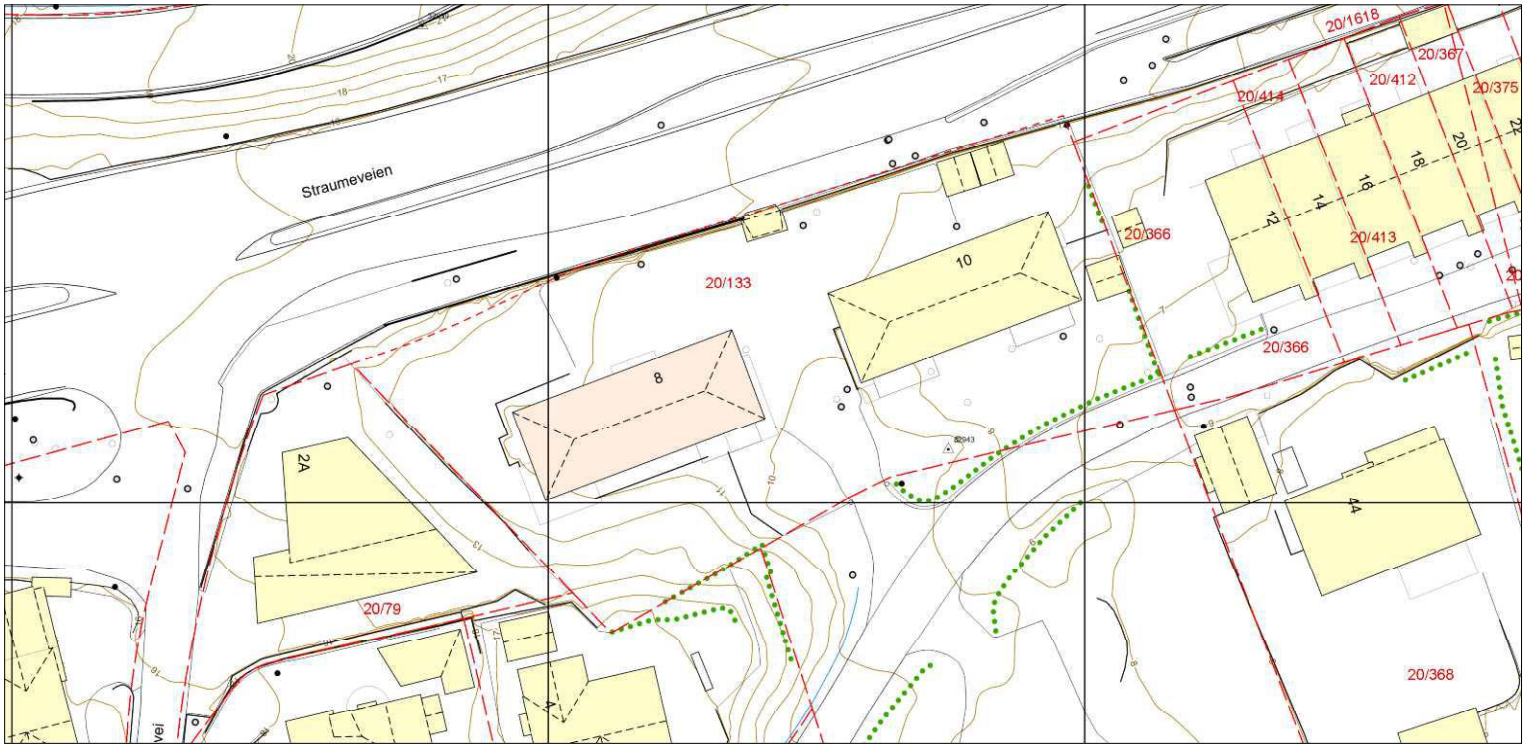
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/133/0/9
Adresse: Rogges vei 8, 5155 BØNES

N



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

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
03.09.85 27165
BYSKRIVEREN I BERGEN

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet Roggeskiftet v/John Danielsen Grahl	Strømmevn. 118	

1. Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 133	Fnr.	Kommune Bergen/Fana

2. Hjemmelshaver

Navn: Boliglaget Roggeskiftet a/s under avvikling.

Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	583/6102	21		
2	B	617/6102	22		
3	B	617/6102	23		
4	B	617/6102	24		
5	B	617/6102	25		
6	B	583/6102	26		
7	B	617/6102	27		
8	B	617/6102	28		
9	B	617/6102	29		
10	B	617/6102	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		6102/6102	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

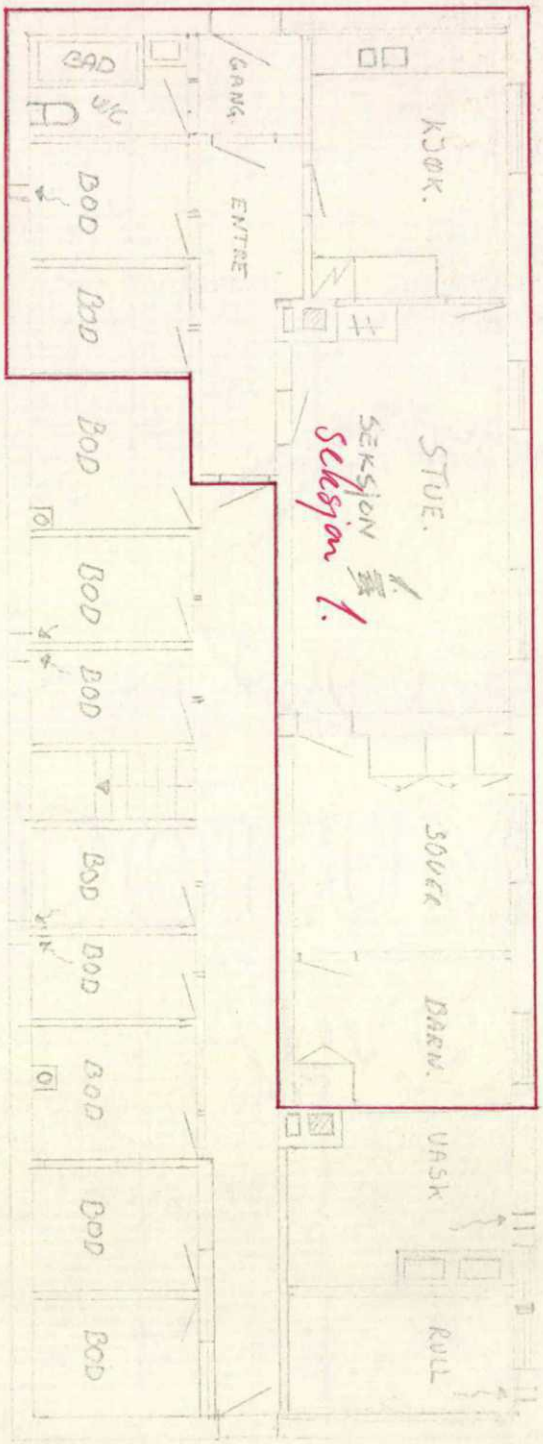
7. Supplerende tekst

Eiendommen består av to bygninger (Strømmevn. 118 og 118 b). Disse to eiendommene er bygningsteknisk helt like.
Seksjonsnr. 1 - 5 ligger i Strømmevn. 118, mens seksjonsnr. 6 - 10 ligger i nr. 118 b.

Dato: 31/8 -85
Sted: Bönes

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Tom S. Martinussen. Per Bergesen.
John Gabriel Tom O. Nakling.

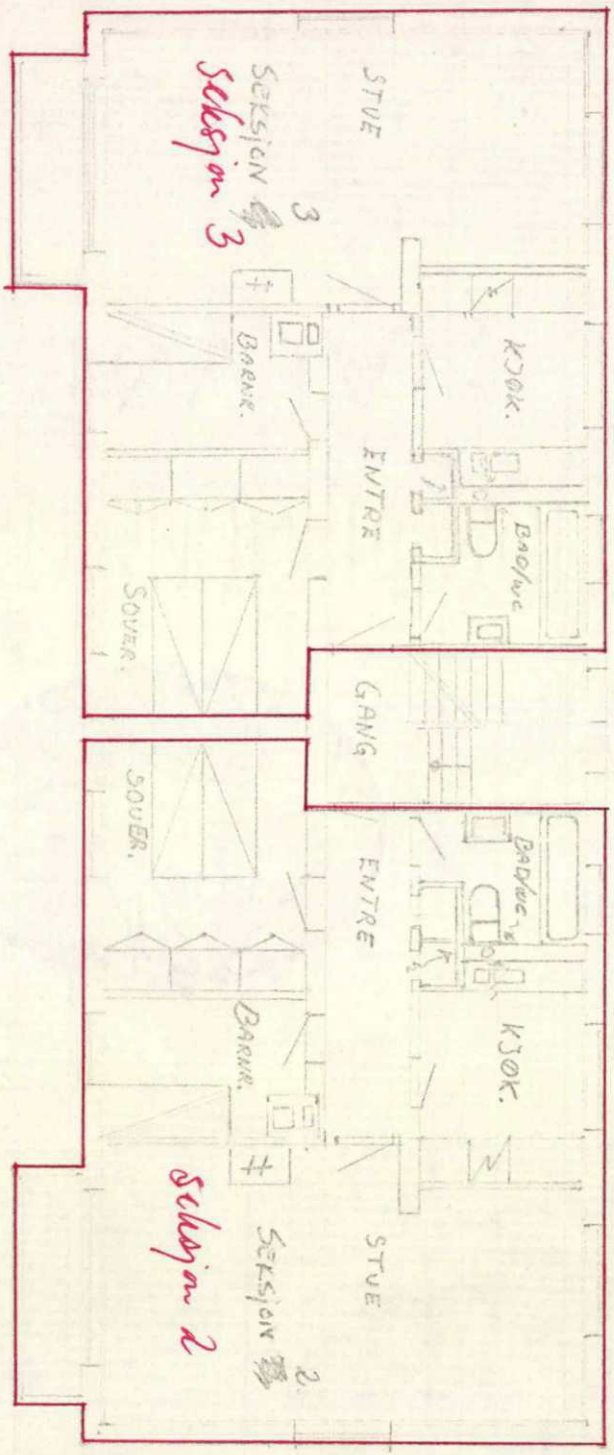
Tinglysingsstempel



KJELLERETASJE.

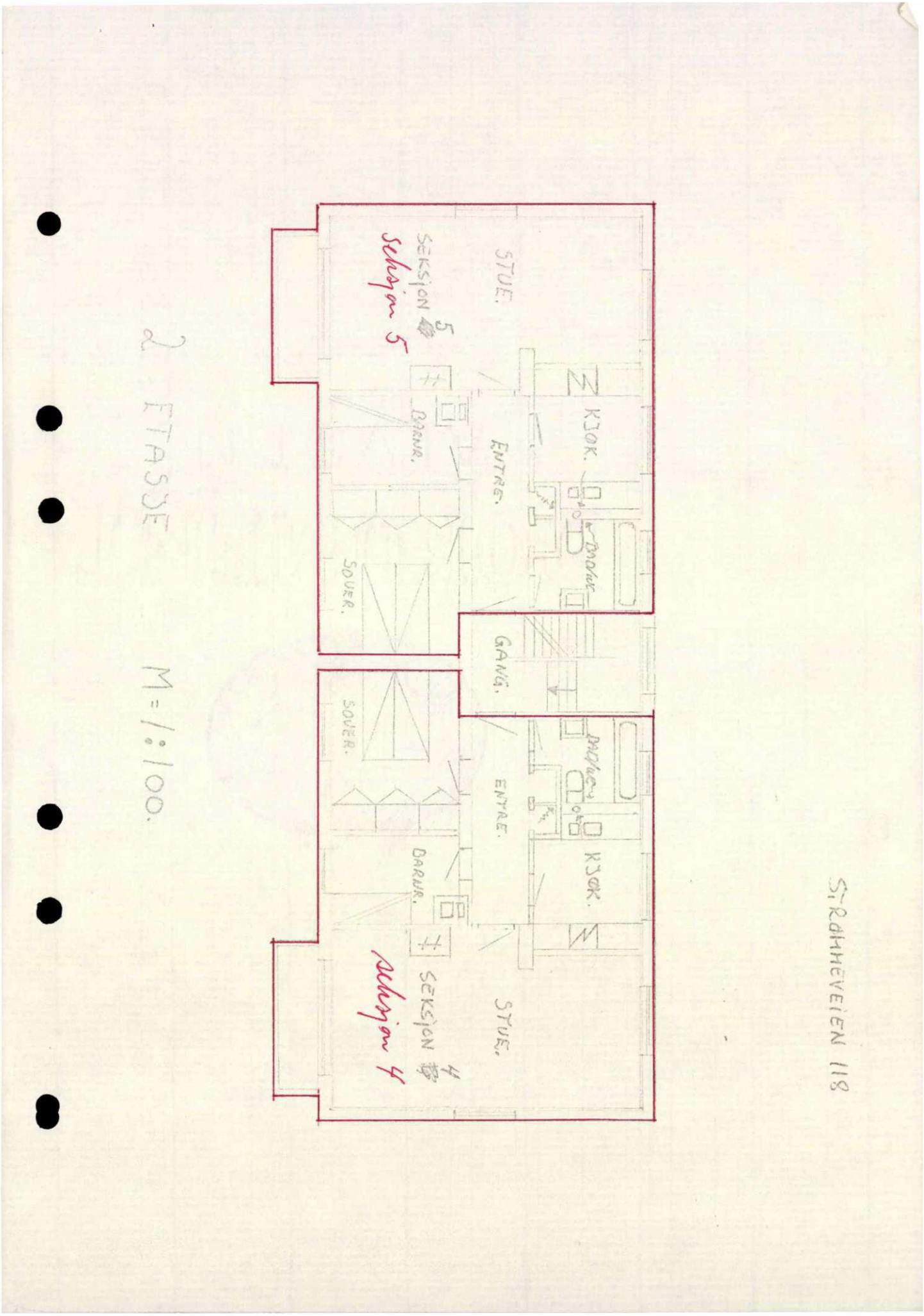
M = 1:100

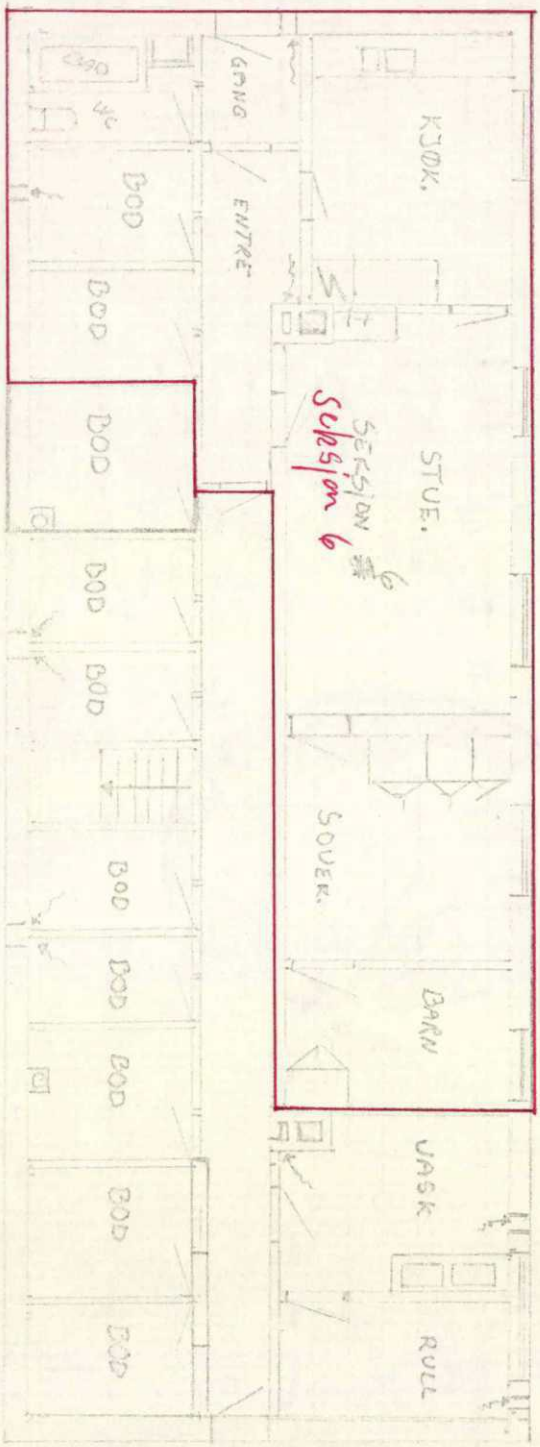
STRØMMEVEIEN 118



1. ETASJE M = 1:100

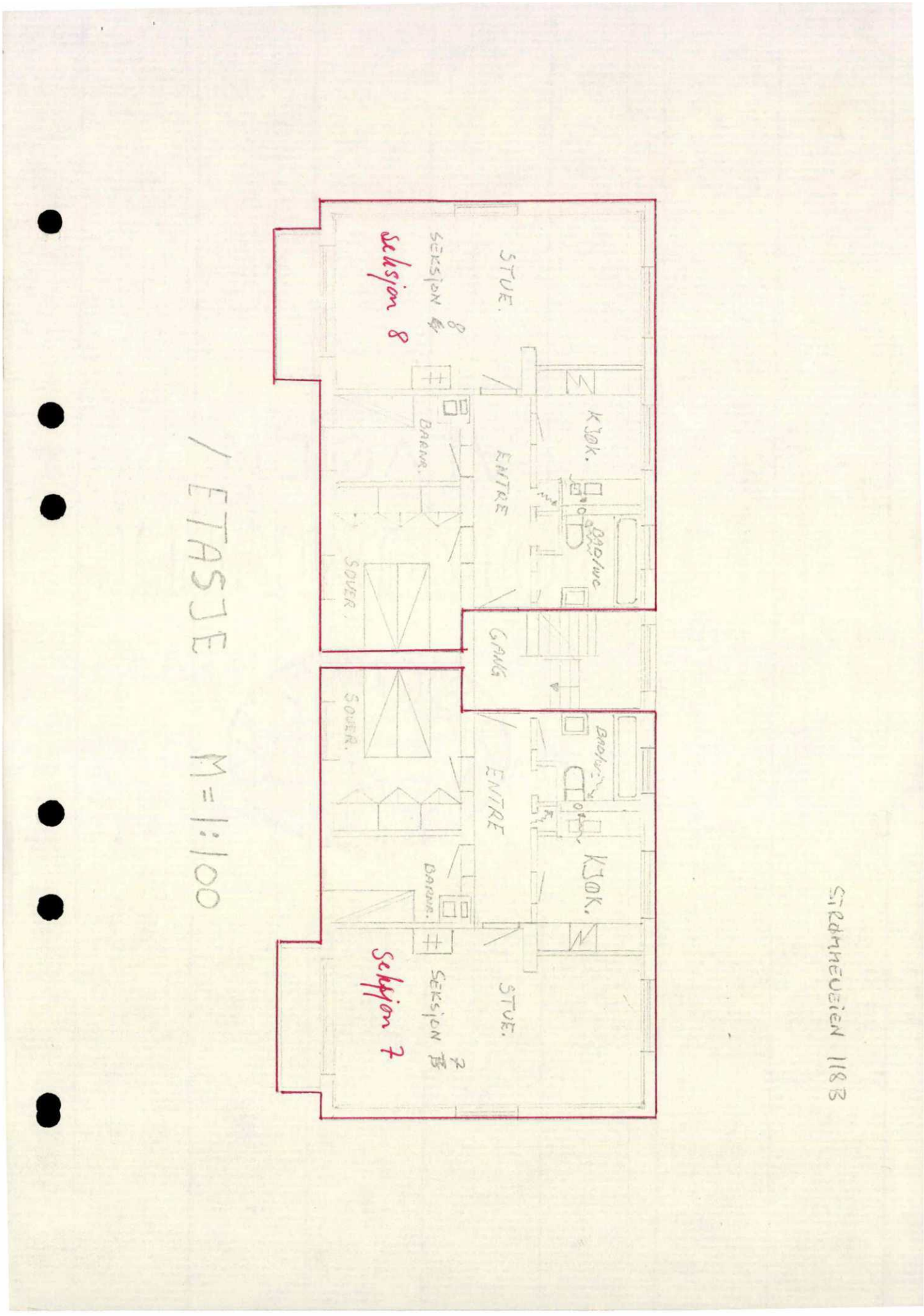
STRANDVEIEN 118

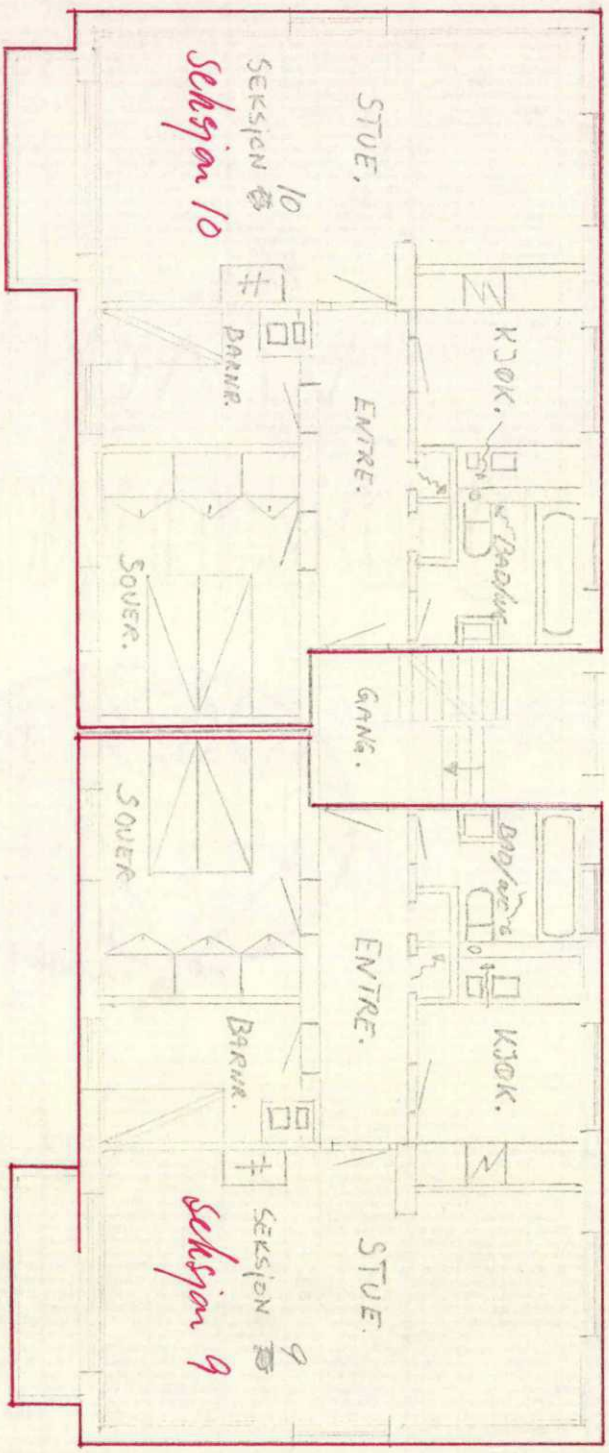

2. ETASJE
M=1:100.
STRØMMEVEIEN 118
SEKSJON 5
Seksjon 5
STUE.
ENTRE.
KJØK.
BARN.
SOVER.
GANG.
SOVER.
BARN.
ENTRE.
BAD/WC
KJØK.
STUE.
SEKSJON 4
Seksjon 4



KJELLERETASJE. M = 1:100

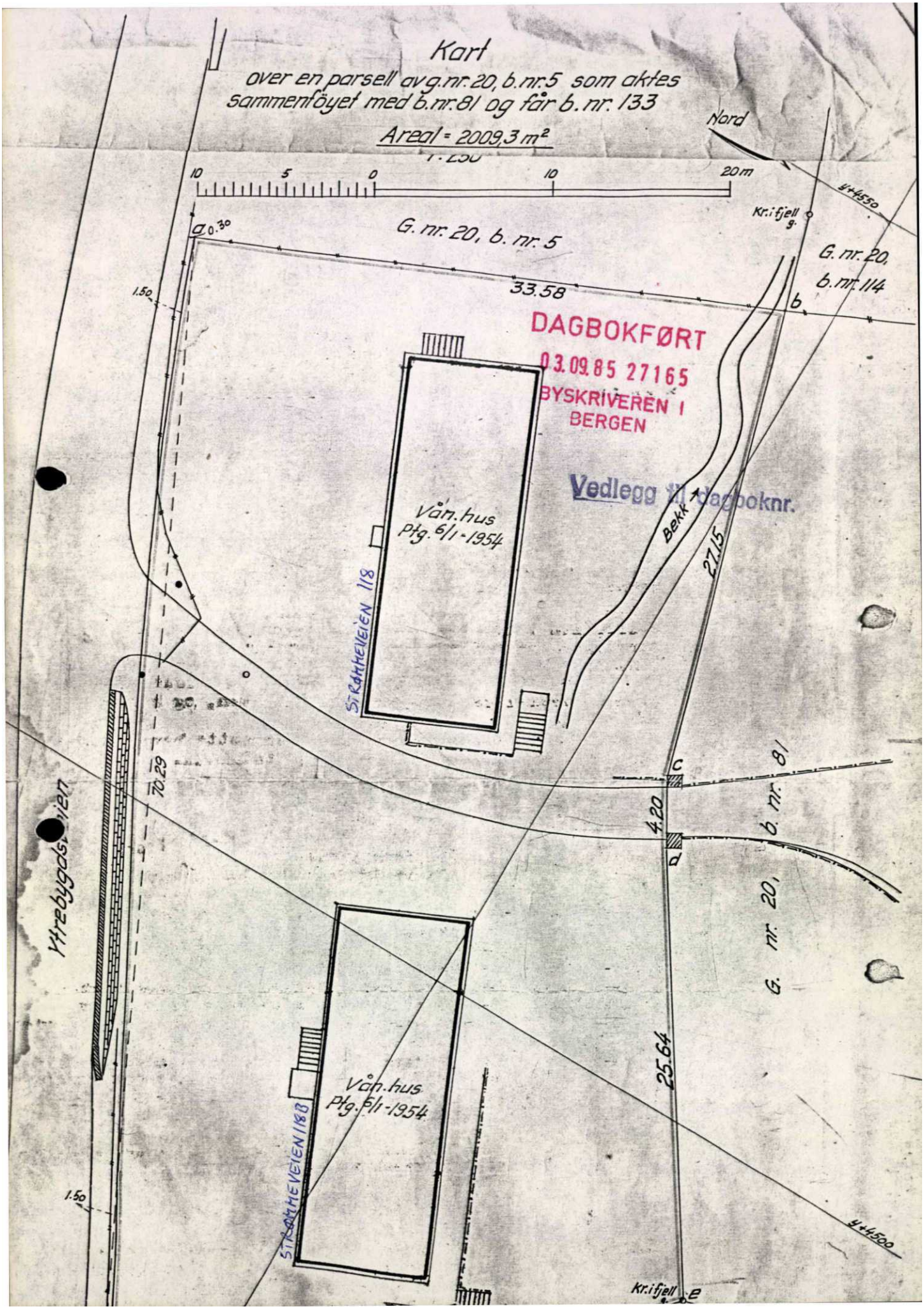
STRØMMEVEIEN 118 B


STRØMMEVEIEN 118 B
1 ETASJE M=1:100
Seksjon 8
SEKSJON 8
STUE.
KJØK.
BARNR.
ENTRE
SOVER.
GANG
Seksjon 7
SEKSJON 7
STUE.
KJØK.
BARNR.
ENTRE
SOVER.



2. ETASJE M = 1:100

STRØMMEVEIEN 116 B


Kart
over en parsell av g.nr. 20, b.nr. 5 som aktes
sammenføyet med b.nr. 81 og får b.nr. 133
Areal = 2009,3 m²
1:250
Nord
10 5 0 10 20 m
G. nr. 20, b. nr. 5
G. nr. 20, b. nr. 114
Kr.i fjell
33.58
1.50
0.30
DAGBOKFØRT
03.09.85 27165
BYSKRIVEREN I BERGEN
Vedlegg til dagboknr.
Vån. hus Ptg. 6/1-1954
Bekk
27.15
STRØMMEVEIEN 118
70.29
4.20
b. nr. 81
G. nr. 20,
25.64
Vån. hus Ptg. 6/1-1954
STRØMMEVEIEN 118B
1.50
y=4550
y=4500

VEDTEKTER

FOR

«VEILAGET ROGGES VEI ØST»

Vedtatt på konstituerende møte den 27. november 2016.

1 Veilaget.

Veilagets navn er «Rogges vei øst» og omfatter veistrekningen fra bakketopp/kryss ved nr. 54, ned til nr. 38, samt vei/areal fra pumpehuset og opp til postkassene ved gangtunnelen.

Eierne av boenheter på følgende eiendommer er pliktige medlemmer av veilaget: Rogges vei nr. 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 50, 52 og 54.

Veilaget skal forestå drift og vedlikehold av veien. Veilaget krever inn økonomisk bidrag («veiavgift») fra medlemmene til dette formålet. Det betales for hver boenhet.

Veilaget skal være registrert i Brønnøysundregistrene.

2. Årsmøter.

Veilaget skal ha årsmøte (medlemsmøte) hvert tredje år. På årsmøtet har hver medlem 1 stemme. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Det skal være skriftlig avstemming dersom minst halvparten av de møtende krever det.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 10 % av medlemmene krever det.

Styret innkaller til årsmøte minst to uker før møtet skal avholdes. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes til styrets leder minst én uke før årsmøtet.

Årsmøtet velger møteleder og referent, samt to personer som skal signere møteprotokollen.

Årsmøtet behandler styrets årsmelding, samt veilagets regnskap fra foregående ordinære årsmøte.

Årsmøtet velger styre på 4 medlemmer: Styreleder, kasserer og 2 styremedlemmer, samt et varamedlem.

Styrets funksjonstid er tre år.

For øvrig skal årsmøtet behandle innkomne forslag, og eventuelt gi retningslinjer for styrets arbeid.

3. Styrets oppgaver.

Styret står for daglig drift og vedlikehold i samsvar med eventuelle retningslinjer fra årsmøtet og for øvrig i samsvar med veiloven, herunder inngåelse av brøyteavtaler, iverksette tiltak for at veien til enhver tid er tjenlig og framkommelig, forestå eventuell skilting, besørge reparasjoner, fremme krav mot den som påfører veien skade m.m.

Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er til stede.

Styret krever inn veiavgift fra medlemmene. I utgangspunktet er veiavgiften lik for alle boenheter, men styret kan gjøre tilpasninger/graderinger i samsvar med den enkelte eiendom/boenhets nytte av veien. Et medlem kan påklage styrets bestemmelser om fordelingen. Klagen behandles på neste ordinære årsmøte. I mellomtiden betales det som styret har fastsatt. Gis klagen medhold på årsmøtet, refunderes for mye innbetalt beløp. Hvert medlem har dessuten adgang til å bringe slike spørsmål inn for jordskifteretten.

Styret bestemmer også den samlede veiavgiften for det enkelte år, og kan kreve inn ekstraordinære bidrag dersom uforutsette utgifter oppstår.

4. Endring av vedtekter.

Endring av disse vedtektene krever 2/3-dels flertall på årsmøte.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rogges vei 8, 5155 Bønes
Gnr. 20, Bnr. 133, Snr. 9, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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