

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596
E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Langarinden 5, 5132 Nyborg
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 143 962,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 643 183,-
Felleskostn.: Kr 6 162,-
Selger: Eirik Dale
Maria Dale

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 98/114 kvm
Tomtstr.: 3380.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 203
Andelsnr.: 44
Oppdragsnr.: 1501240254

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Åsane senter 17. Dette er en pen 4-roms leilighet med en meget sentral beliggenhet i Åsane, med kort gangavstand til både Åsane senter og Åsane terminal. Leiligheten ligger flott til i byggets 4. etasje og innehar blant annet stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom. Boligen har flere gode kvaliteter og god planløsning.

Oppsummert:

- Bad oppgradert i 2015. Arbeid er utført av Hunt VVS As, Arve Hansen Byggservice og Rutledal Elektro As.
- Ikea kjøkken fra 2018.
- Parkeringsplass i garasje med elbil lader.
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- Ca. 2 minutters gange til Åsane terminal.
- Åsane storsenter ligger i umiddelbar nærhet til boligen med snarvei like ved inngangsdøren til blokken.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	68
Forbrukerinformasjon	77
Budskjema	78

4. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

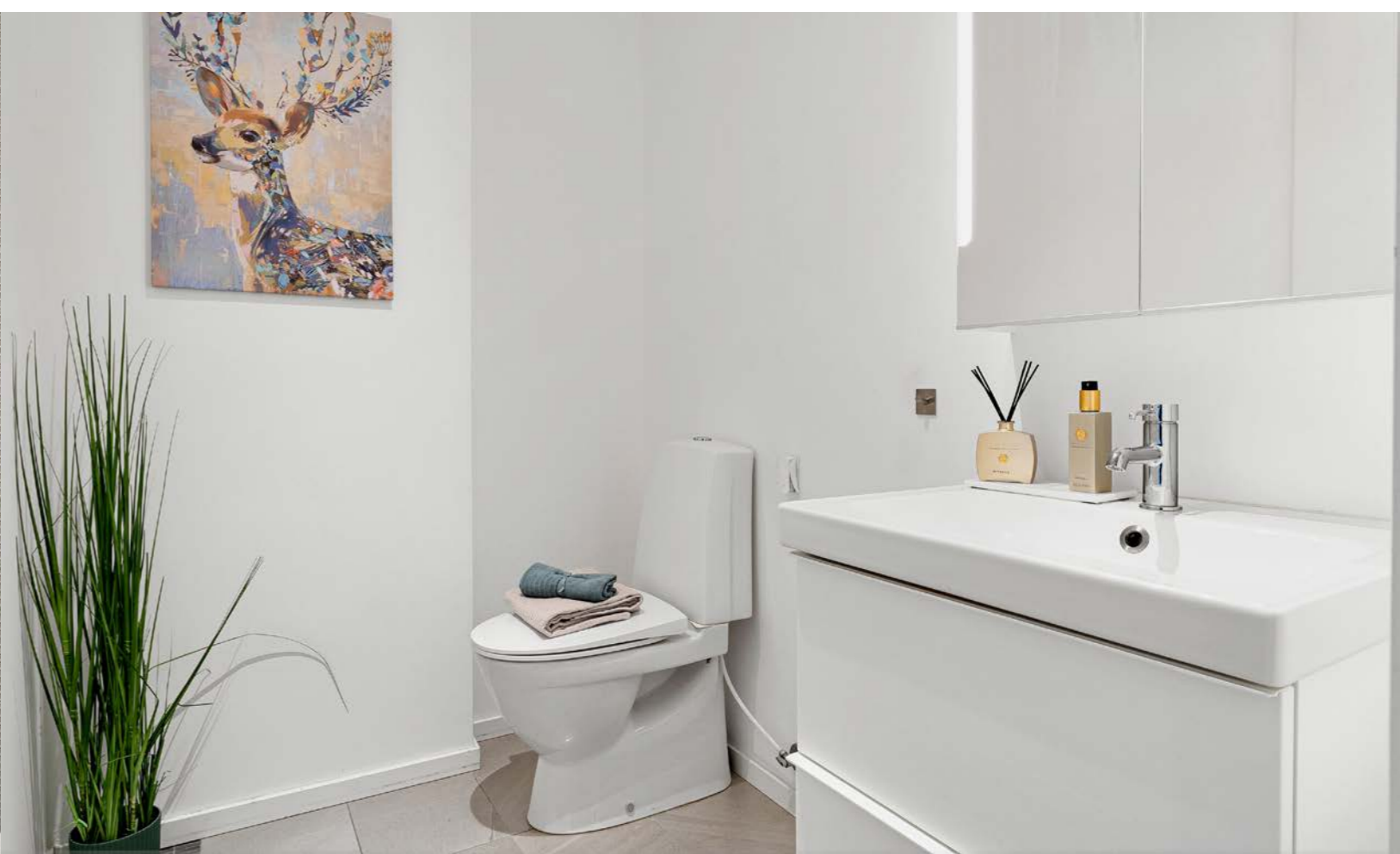
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

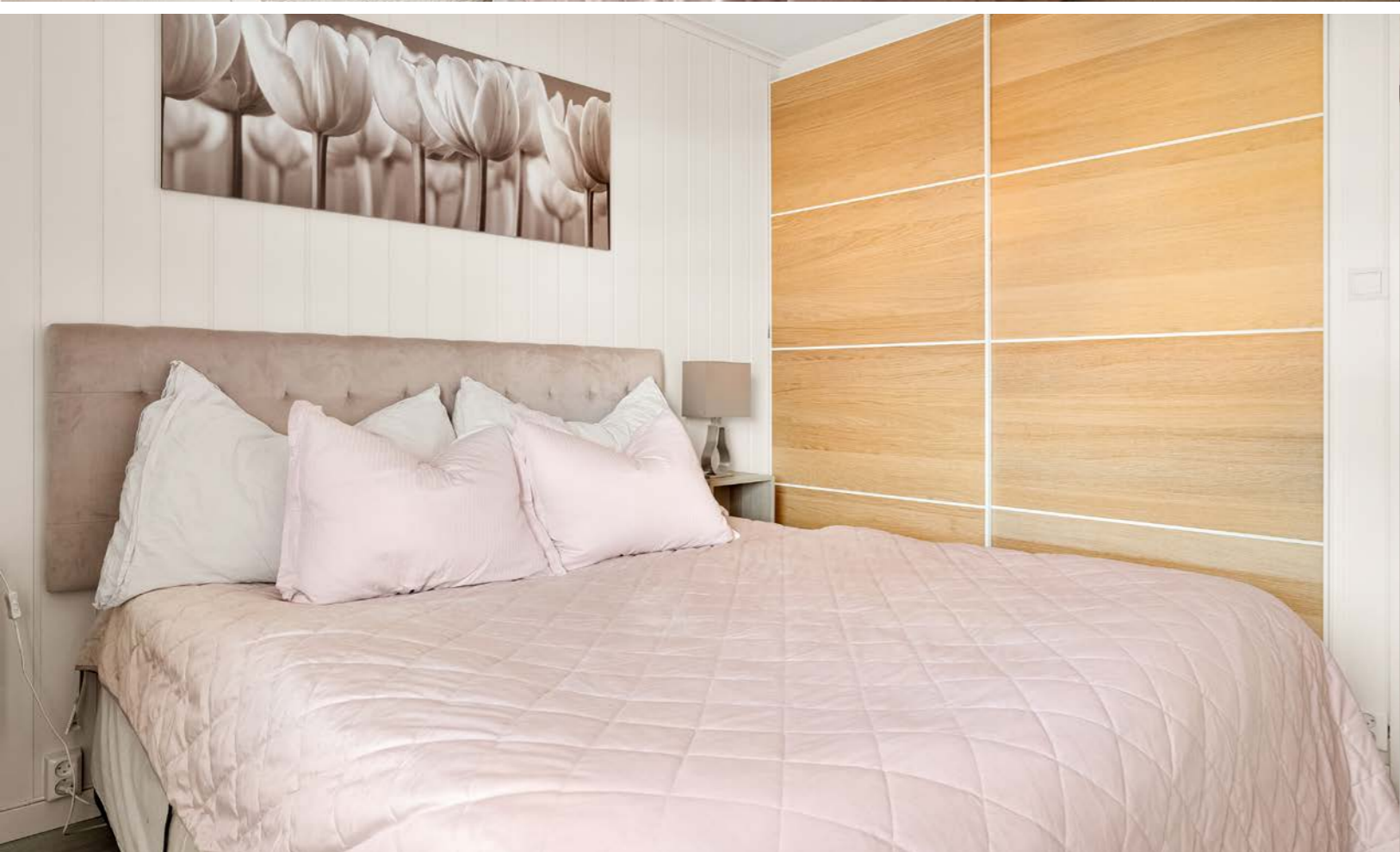
















**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

Utvendig bod

4. etasje

BRA-i: 98 m²

Entre 6,4 m²

Kjøkken 11,5 m²

Soverom 7,5 m²

Toalettrom 3,1 m²

Bad/vaskerom 7,3 m²

Stue 31,4 m²

Gang 5,7 m²

Bod 2,7 m²

Soverom 8,7 m²

Soverom 11,1 m²

BRA-b: 10 m²

Innglasset balkong 10,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3380.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Deler av tomten til laget er festet. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal

og interne veier.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et populært og meget sentralt boligområde i Åsane. Tilbaketrukket, men samtidig meget sentralt med alt av fasiliteter innenfor kort gangavstand. Åsane storsenter ligger i umiddelbar nærhet til boligen med snarvei like ved inngangsdøren til blokken. Åsane senter innehar alt av motebutikker, apotek, cafeer, restauranter, vinmonopol og dagligvarehandel. Det er også svært kort gangavstand til Åsane terminal - et kollektivt knutepunkt. Herfra er det hyppige avganger blant annet mot Bergen sentrum.

Innenfor gangavstand finner du også Horisont kjøpesenter, IKEA og Gullgruven kjøpesenter med ytterlige servicetilbud. Kort kjøretid ellers til Bergen sentrum, med nærhet til motorveien.

For de turglade er det fine turmuligheter med bl.a. Geitanuken, Hjortlandsdalen og Høgstefjellet. Veten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt mot fjorden. Med utgangspunkt fra IKEA, kan du følge den Trondhjemske Postvei. Denne tar deg videre til Sætregården som er en perfekt søndagsaktivitet for hele familien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner og vinduer med 2-lags glass i pvc karmner

Dører:

Glatt entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-35. (Brann og lyd krav).

Balkongdør med isolerglass i malt trekarm fra 2001.

Innvendige dører:

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Arrangert av tidligere eier: Bad, vaskerom og toalett konvertert til separat bad og toalett januar 2015.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Arrangert av tidligere eier: Membran, sluk og fliser utført av Arve Hansen Byggservice AS Januar 2015

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

Arrangert av tidligere eier: Lagt opp rør i rør til bad og kjøkken, montering. Gjort i forbindelse med fornyelse av bad

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Rutledal Elektro: Varmekabler og elektriske installasjoner i forbindelse med oppgradering av bad og toalett, januar 2015. Egeninnsats: Spotter i stue Byttet diverse stikkontakter og brytere Nye stikkontakter kjøkken

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

El-kontroll utført av BKK august 2019

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Elbil-lader i garasje, arrangert av borettslaget

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

Innglasset terrasse 2014 Rehabilitering av tak 2016

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

Tilstandsrapport utført av Henne takst AS, November 2024

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

Bestemt at felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025 Innkalling til beboermøte i desember for gjennomgang av forslag til vedlikeholdsplan

Tilleggs kommentar:

Takstmann påviste mulig punkterte vinduer på soverom (2stk totalt). Ved nøyere gjennomgang ser det ut som disse er punktert. Styret er informert om dette og venter tilbakemelding for veien videre angående utskifting av disse.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av presentere Åsane senter 17. Dette er en pen 4-roms leilighet med lekkert kjøkken fra 2018 og oppgradert bad i 2015. Videre kan det trekkes frem den vestvendte balkongen på 10,4 m2 med gode solforhold og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Velkommen på visning!

Stue:

Leiligheten har en lys og innbydende stue, med pene overflater som skaper et moderne preg. Rommet har et areal på 31,4 m2 med gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn godt med lys og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til vestvendt innglasset balkong med gode solforhold. Balkongen er lun og fungerer som en forlengelse av stuen, samt bidrar til å forlenge utesesongen. Den har et areal på 10,4 m2 og kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrasseområde.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning fra 2018 fra Ikea. Kjøkkeninnredningen består av hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har et areal på 11,5 m2 med gode muligheter for å innrede med spisebord om ønskelig. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er opplegg for kjøleskap.

Soverom:

Leiligheten har 3 soverom på 7,5 m2, 8,7 m2 og 11,1 m2. Det største soverommet er naturlig benyttet

som hovedsoverom. Det har plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soveroms møblement. De to største soverommene er separert i egen soveromsavdeling. Utenfor soverommene er gang på 5,7 m2 innredet med skyvedørgarderobe. Det er videre tilkomst til bod på 2,7 m2 som også kan benyttes som garderobe om ønskelig.

Bad:

Romslig bad på 7,3 m2 med fliser på gulv og vegger, og termostatstyrte varmekabler i gulv. Badet ble oppgradert i 2015 hvor arbeid ble utført av Hunt VVS As, Arve Hansen Byggservice og Rutledal Elektro As. Det er innredet med foldedører i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom:

Toalettrom med flis på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt platekledning i himling. Toalettrommet er innredet med toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Standard

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard. Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt betong, malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt betong og malt platekledning

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Punktert glass på soverom
Mugg i karm på soverom
Tiltak: Lokal utbedringer må gjennomføres

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.
Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TELIA er leverandør av TV og internett.

Parkering

Parkering i garasje med elbil lader.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001391081

Diverse

Informasjon fra årsmøte:

1. Saker under arbeid og planlegging:

- Forefallende vedlikehold
- Vedlikeholdsplan
- Rehabiliteringsplan

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon
Viser til kontroll av anlegg Åsane Senter 17, utført den 20.08.2019, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Formuesverdi primær

Kr 882 720

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 354 335

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer varmtvann, individuell finansiering altaner, renhold, tv og internett (grunnpakke), garasjeleie, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag på

fellesgjeld og driftskostnader.

Det er vedtatt en økning på felleskostnader på 5 % fra 01.01.2025.

Det er igangsatt vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan, men denne er per 19.11 ikke godkjent. Det vil avholdes et informasjonsmøte i borettslaget i desember. Veien videre etter dette, er å få lagt planen ut på en ordinær-/ekstraordinær generalforsamling. Hvis vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan går igjennom vil dette påvirke fellesgjeld og felleskostnader, men hvor mye vites ikke pr. dags dato.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6162

Andel Fellesgjeld

Kr 143 962

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Rosenkilde Borettslag pr. 14.11.2024: 25 219 870,00

Andel fellesformue

Kr 32 744

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rosenkilde Borettslag

Organisasjonsnummer

953072041

Andelsnummer

44

Om borettslaget

- Felleslokale som kan leies med plass til ca. 50 personer.
- Laget har vedlikeholdsmann.
- Ingen fellesplikter. Frivillig dugnad.
- Borettslagets hjemmeside: <http://rosenkildeborettslag.no>

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13534979

Lånebeskrivelse: Husbanken, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Andel av saldo: 72 977,43 Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95267230987

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, flytende rente,

INDFIN lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Andel av saldo: 70 984,42 Innfrielsesdato: 30.06.2038

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten har vært utlyst i forkant av annonsering. Det har meldt seg søkere. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det er tillatt å holde katt eller hund, men søknad styret må sendes på forhånd. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene.

Dersom styret finner det nødvendig, kan husdyr forlanges fjernet omgående, eller senest innen den fristen styret fastsetter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 203 i Bergen kommune. Andelsnr. 44 i Rosenkilde Borettslag med orgnr. 953072041

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 20.01.2015.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen fra byggeår. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for de deler av A/S Åsane Senter som omfattes av EPA varehus (på vilkår) datert 19.11.1976.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er

søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggetillatelse for blokk B1 og B2 datert 16.07.1976.

- Plan- og fasadetegninger stemplet med godkjenning 16.07.1976.

Byggeår er ikke opplyst i dokumenter mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies og/eller festes av borettslaget.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 19250000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM

Ikrafttrådt: 31.05.2012

Saksnr: 200506657

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til sentrumsformål og boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 65920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220553

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunen opplyser om følgende;

"Formålet med planen er transformasjon av Åsane sentrum. Det planlegges ca. 300 nye boliger, en del nytt handelsareal, kino, kontor, hotell. Dagens Åsane senter (B-bygget) skal bygges på og utvides. Parkeringsplasser plasseres i kjeller under senteret, og skal erstattes av torg og bilfrie gater. Eksisterende boliger (Rosenkilde borettslag) kan bli berørt med tanke på solforhold og bygge/anleggelsesfase. Det kan også være flere ting her, som jeg ikke har full oversikt over."

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til fremtidig - sentrumsformål (sentrumskerne) og nåværende - sentrumsformål (byfortettingssone).

Hensynssone i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 10,9 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til senterområde og boligområder.

Restriksjonsområder i kommunedelplanen:

111 - Krav om reguleringsplan. Dekningsgrad 100 %.

Kommunedelplan under arbeid:

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Dekningsgrad: 100,0 %

- Planarbeidet har som hovedformål å sikre en samlende byutvikling for bydelssentrene sentralt i Åsane.

Et strategisk planprogram er et fleksibelt og overordnet planverktøy som Bergen kommune benytter for å styre arealutvikling. Åsane sentrale deler vil bli utviklet over en lang periode og av mange ulike aktører.

Planprogrammet skal bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter med innhold og utforming som tjener befolkningen i bydelen på best mulig måte.

Formålet med det strategiske planprogrammet er å:

- anbefale et helhetlig plangrep for det sentrale Åsane
- anbefale lokalisering og utvikling av offentlige teknisk, blågrønn og sosial infrastruktur
- gi rammer for områdets utvikling til pågående og oppfølgende planer, både private og offentlige.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 3710000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER

Saksnr: 190002228

- Eldre reguleringsplan.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

1. Byggeområder

- områder for boliger

- områder for integrert bebyggelse for offentlige, private og merkantile

servicefunksjoner

- områder for offentlig bebyggelse

2. Trafikkområder

- områder for kjøretrafikk

- strøk for gangtrafikk

3. Friområder

- områder for idrett, park, turveger o.l.

4. Spesialområder

- friluftsområder

5. Fareområder

- høgspenledning med byggelinje

Planid: 3715000

Plannavn: ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11

- Bebyggelsesplan for borettslaget og Åsane senter.

Ikrafttrådt i 1975.

Planid: 65480000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 219,

BLOKKHAUGEN SYKEHJEM

Saksnr: 201715039

- Planforslaget regulerer eiendommene gnr 188 bnr

219 og 100 til formål institusjonsykehjem. Planen

legger til rette for etablering av nytt sykehjem på

Blokkhaugen i Åsane, samt oppgradering og

ombygging av eksisterende sykehjem på Midtbygda.

- Intensjonen med planforslaget er å legge til rette

for et nytt sykehjem i tilknytning til eksisterende Midtbygda sjukeheim. Sykehjemmene skal ha flere fellesfunksjoner, bl.a. samme hovedinngang og felles parkeringsgarasje. Samlet vil dette gi rom for inntil 180 sykehjemsplasser med tilhørende arbeidsplasser i et område med svært god kollektivdekning.

- Den nye sykehjemstomten ligger i søndre del av et større grøntområde (Blokkhaugen). Det har vært en intensjon med planforslaget å få frem viktige ferdsselsårer / forbindelser og sikre disse i planen.

- Planområdet ligger vest for eiendommen, like fremfor blokkene med adresse Åsane senter 2-5, 8-11 og 22-25.

Planid: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL

ÅSANE, DELSTREKNING 4,

TERTNESKRYSET-VÅGSBOTN

Saksnr: 202220564

Formålet med planarbeidet er å utarbeide reguleringsplan og teknisk forprosjekt for:

• Bybanen fra sentrum til Åsane

• Hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane.

Hovedsykkelruten omfatter også fortau/gangareal

• Forlengelse av Fløyfjelltunnelen fra Sandviken til Eidsvåg

- Planområdet er like ved eiendommen, både mot sør og øst.

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

143 962 (Andel av fellesgjeld)

3 633 962 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 643 183 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 650 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 653 183 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, Aktiv treff kr 4 000,-, opplysninger og eierskifte fra BOB kr 10 230,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5
5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

22.11.2024

Tilstandsrapport

📍 Åsane Senter 17 , 5116 ULSET
🏠 BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 203
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 12299-2652

Referansenummer: VG1082

Autorisert foretak: Henne Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Åsane Senter 17 , 5116 ULSET
Gnr 188 - Bnr 203
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12299-2652

Befaringsdato: 15.11.2024

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Lavblokk over 3.etasjer + kjeller med adkomst via felles gang/trappeoppgang

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og partier med liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Flatt tak antatt teknet med sveise papp.

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1976.

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 tilfredsstillere 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:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard. Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

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

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

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

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt betong, malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt betong og malt platekledning

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 7,3 m2
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2015
-Dokumentasjon foreligger via kvitteringer
-Arbeidet ble utført av Hunt VVS AS, Arve Hansen Byggservice og Rutledal Elektro AS

KJØKKEN [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Areal: 11,5 m2

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulvet, malt betong/plateledning på vegger og malt plateledning i himling.

Toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Mekanisk avtrekk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

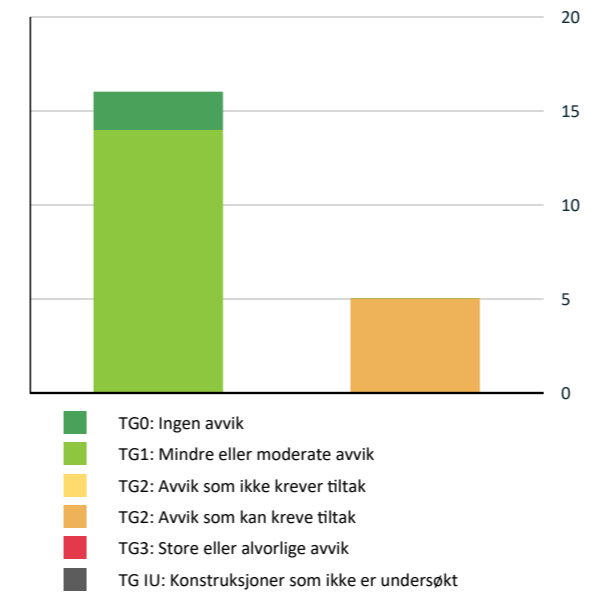
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2: I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsnere 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

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Kommentar

Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm og vinduer med 2-lags glass i pvc karm

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Det ble ved befaringen observert punktert vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dårlige vinduer skal utbedres i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkttert glass på soverom
Mugg i karm på soverom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedringer må gjennomføres



1 TG 1 Dører

Glatt entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-35. (Brann og lyd krav).
Balkongdør med isolerglass i malt trekarm fra 2001.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

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

Fra stuen er det utgang til en vestvendt innglasset balkong på 10,4 m².
Rekkverkshøyde 1,10m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt betong, malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong og malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det er registrert noe skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 7,3 m2

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder 2015
- Dokumentasjon foreligger via kvitteringer
- Arbeidet ble utført av Hunt VVS AS, Arve Hansen Byggservice og Rutledal Elektro AS

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsjonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Original sluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merke; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



4.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i stuen, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 7,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 11,5 m²

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap.

Hunt VVS AS i 2015

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.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber fra byggeår.

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. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av røret er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

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 bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av røret er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og toalett via felles ventilasjonssjakt.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

- Jordfeilautomatsikringer
- Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA

Samsvarserklæring: JA, på arbeider utført av Rutledal Elektro AS. (Ref vedlagte bilder for utført arbeid sluttkontroll)
Eier er selv elektriker og har gjennomført flere oppgraderinger i leiligheten.

TG er satt på bakgrunn av alder på det gjenstående El anlegget som er originalt.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

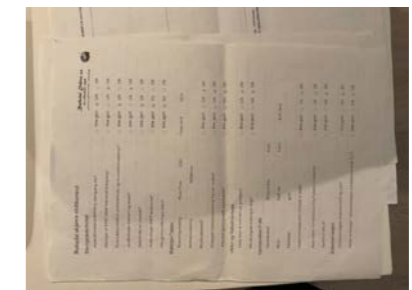
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja, på arbeider utført av Rutledal Elektro AS
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja BKK utførte el-kontroll i August 2019
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

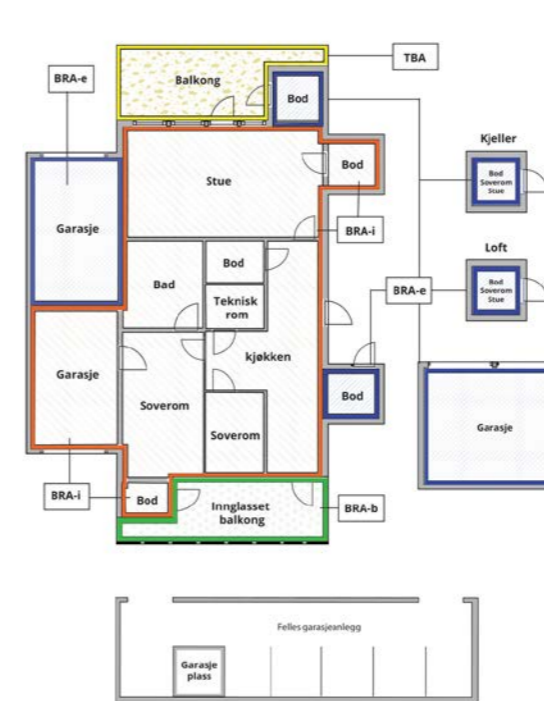
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 garasjeleegg 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		6		6	
4.etasje	98		10	108	
SUM	98	6	10		
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utvendig bod	
4.etasje	Entré , Soverom , Kjøkken , Toalettrom , Bad , Stue , Gang , Bod , Soverom 2, Soverom 3		Innglasset balkong

Kommentar

Sjekk arealer

Arealene er oppmålt på befaringdagen med håndholdt avstandsmål.

Takhøyde i stuen er 2,46m

Entre 6,4 m²
Kjøkken 11,5 m²
Soverom 7,5 m²
Toalettrom 3,1 m²
Bad/vaskerom 7,3 m²
Stue 31,4 m²
Gang 5,7 m²
Bod 2,7 m²
Soverom 8,7 m²
Soverom 11,1 m²
Innglasset balkong 10,4 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.

Ifig eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- utvendig bod 5,7 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringdagen

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstillere ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Boligbygg med flere boenheter	95	13



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Daniel Henne	Takstingeniør
	Eirik Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	203		0	15288.4 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Åsane Senter 17, 5116 ULSET

Hjemmelshaver

Eirik Dale / Maria Dale

Kommentar

Takstmannen har ikke fått fremlagt en festekontrakt. For mer informasjon rundt festekontrakten kontakt megler eller styre i borettslaget.
Gnr 188 Bnr 201,202,203

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rosenkilde Borettslag	953072041		BOB BBL , Org nr 948 383 268, E-post Postinfo@bob.no, Tlf 55547400	Eirik Dale / Maria Dale

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

44

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i borettslaget.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1082>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240254	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Dale	Eirik Dale
Gateadresse	
Åsane Senter 17	
Poststed	Postnr
ULSET	5116
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
IF	
Polise/avtalnr.	
SP0001391081	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MD, ED

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arrangert av tidligere eier: Bad, vaskerom og toalett konvertert til separat bad og toalett januar 2015.
Arbeid utført av: Arve Hansen Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Arrangert av tidligere eier: Membran, sluk og fliser utført av Arve Hansen Byggservice AS Januar 2015

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arrangert av tidligere eier: Lagt opp rør i rør til bad og kjøkken, montering. Gjort i forbindelse med fornyelse av bad
Arbeid utført av: Hunt VVS

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rutledal Elektro: Varmekabler og elektriske installasjoner i forbindelse med oppgradering av bad og toalett, januar 2015. Egeninnsats: Spotter i stue Byttet diverse stikkontakter og brytere Nye stikkontakter kjøkken
Arbeid utført av: Rutledal elektro og Egeninnsats

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: EI-kontroll utført av BKK august 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: Elbil-lader i garasje, arrangert av borettslaget

Initialer selger: MD, ED

2

Document reference: 1501240254

Document reference: 1501240254

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglasset terrasse 2014 Rehabilitering av tak 2016
Arbeid utført av	Regi av borettslaget

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport utført av Henne takst AS, November 2024
-------------	--

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Bestemt at felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025 Innkalling til beboermøte i desember for gjennomgang av forslag til vedlikeholdsplan
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Takstmann påviste mulig punkterte vinduer på soverom (2stk totalt). Ved næyere gjennomgang ser det ut som disse er punktert. Styret er informert om dette og venter tilbakemelding for veien videre angående utskifting av disse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1501240254

Document reference: 1501240254

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Dale	154c4e6467155cc72647566 26a77c0c5b5c240ef	22.11.2024 11:30:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

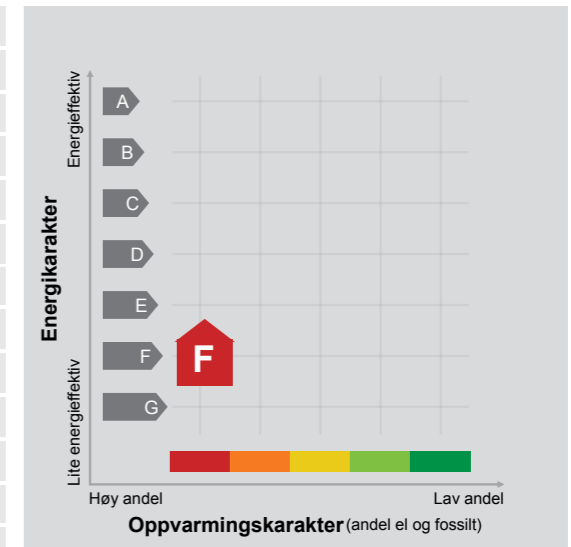
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Dale	21eb4ace41a19a4c9f84e6cd c719da8d2c54c178	21.11.2024 19:15:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240254

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



Adresse	Asane Senter 17
Postnummer	5116
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139674367
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-50680
Dato	14.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



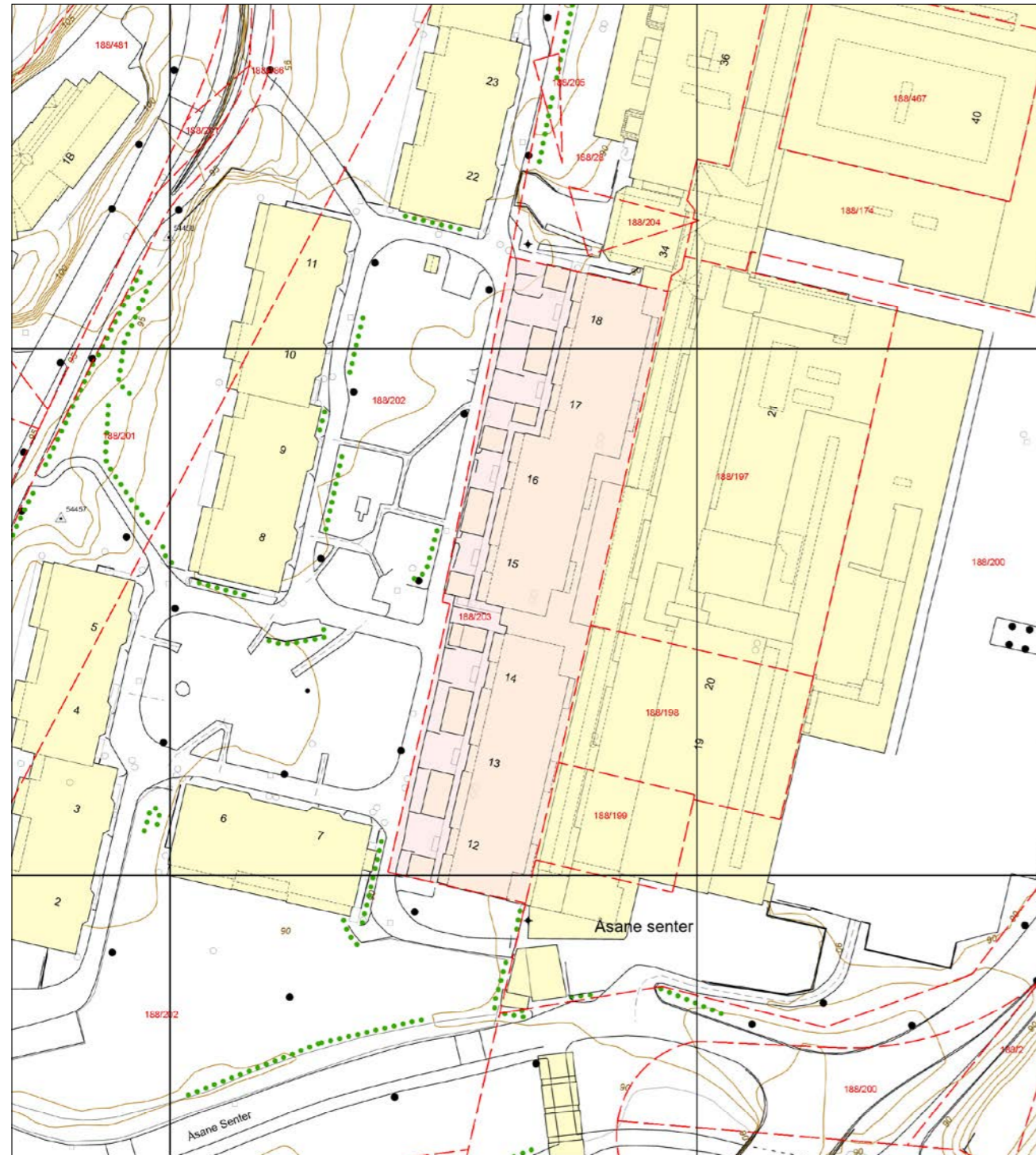


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.11.2024

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/203/0/0
Adresse: Asane Senter 17, 5116 ULSET m.fl.



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

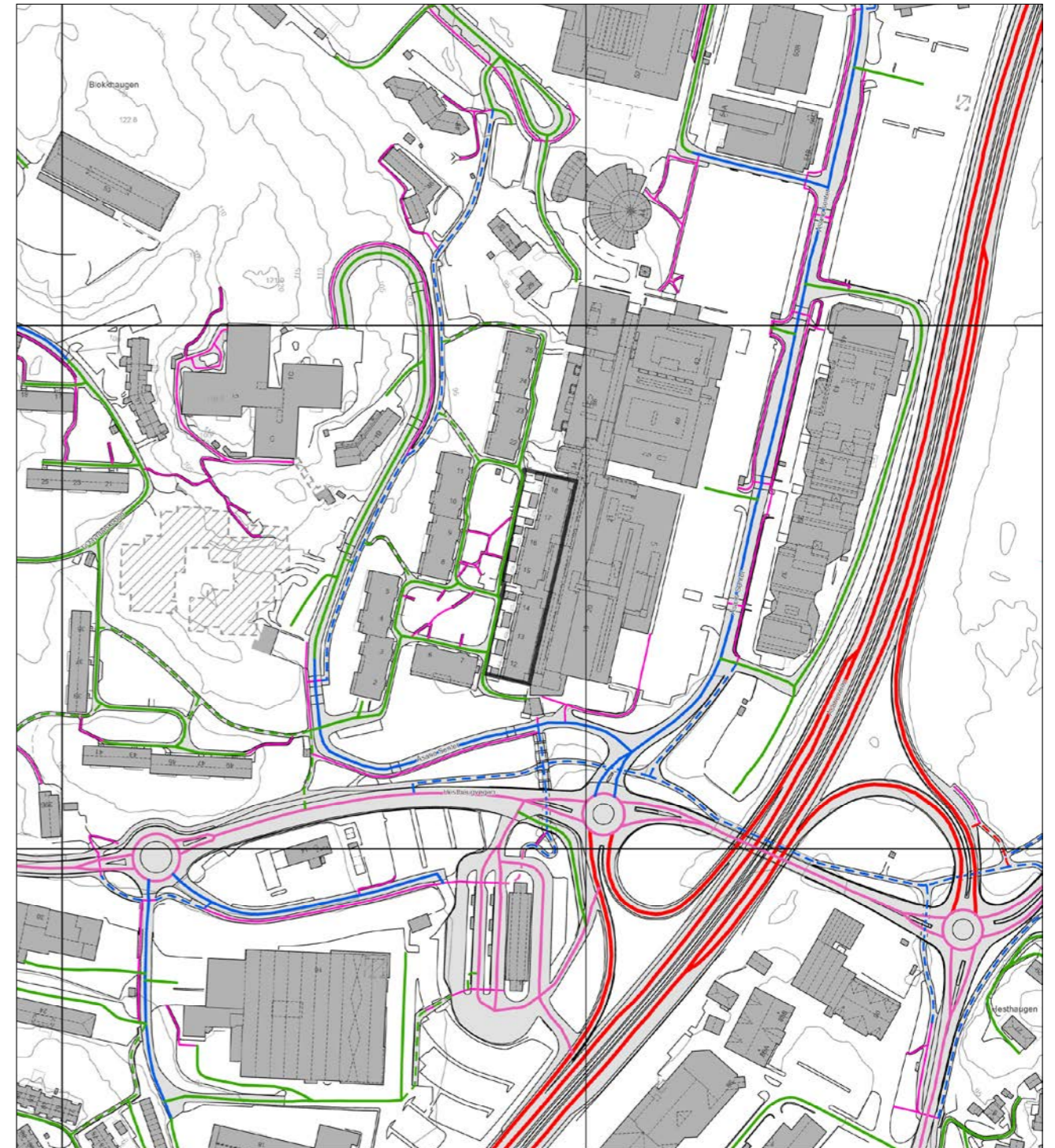


Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.11.2024

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/203/0/0
Adresse: Asane Senter 17, 5116 ULSET



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

HUSORDENSREGLER ROSENKILDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 21 april 2022.

§ 01 GENERELT

Alle som bor i laget skal bidra til ro og orden, og plikter å holde de Husordensregler som er gitt.

§ 02 RO OG ORDEN

Etter kl. 2300 skal det være ro i oppgangene. Dersom det blir holdt selskap eller fester må man varsle naboene. Eventuelt oppslag i gangene.

Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 2000, og ikke på søn-eller helligdager.

Støyende lek og opphold i gangene er ikke tillatt.

I felles bodrom er det ikke tillatt å oppbevare annet enn snøskuff, spade, kost og hageslange.

Det er ikke lov å plassere annet enn barnevogner eller rullestoler i oppgangen. Sykler og annet utstyr skal oppbevares i sportsbod eller i tidligere bossrom.

Alle må passe på at det fri ferdsel i oppgangene.

Fyll og bråk i leilighetene eller på borettslagets område for øvrig betraktes som grovt brudd på ordensreglene.

Andelseiere og beboere plikter å ta alminnelig hensyn til naboer, og å opptre på en måte som ikke setter borettslaget eller dets beboere i vanry.

Vaskemaskin bør så langt det er mulig ikke settes på sent på kvelden eller natten av hensyn til ro og orden i laget. Da dette kan skape sjenerende støy for naboene.

§ 03 SPESIELLE BESTEMMELSER

Alle henvendelser som har med skader, mangler og liknende skal skje gjennom driftsleder (til styret). Mer alvorlige saker som klager med mer skal være skriftlige, daterte og signerte, og kan sendes på e-post eller legges i borettslagets postkasse utenfor inngangsdør ved Åsane Senter 7.

§ 04 FELLES BODER

Fellesrom og boder skal ikke brukes til andre formål enn de er beregnet.

Det er ikke tillatt å lagre brennbare væsker/gasser i hus eller boder, og dersom moped eller motorsykkel skal settes i sportsbod, må drivstofftank være forskriftsmessig tømt og luftet.

§ 05 ALTAN/BALKONG : GRILLING/AVLØP/ANTENNER

Grilling: Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på altaner/balkonger.

Alle plikter å holde avløp på verandaen ren, og sørge for fritt avløp.

Det er ikke tillatt å montere radio, eller TV-antennene på altanen eller på husets fasade.

§ 06 BALLSPILL

Det er ikke tillatt å spille ball på andre steder enn på ballplassen.

Foreldre plikter å ha tilsyn med dette.

Skader som borettslagers påfører seg selv, andre beboere, eller laget, må de selv stå ansvarlig for.

§ 07 BOSS

Søppel/bossavfall må pakkes inn i poser og bringes til utendørs miljø-containerne og det må sørges for at avfallet kommer helt inn i containerne.

§ 08 UTENOMHUS

Borettslaget er ansvarlig for beplantning utenfor inngangspartiene der dette er mulig. Utgiftene for dette tas av driftsbudsjettet.

§ 09 KJØRING - PARKERING

Gangveiene skal være trygge for alle og man skal være spart for unødig motorstøy og eksos.

Det er tillatt for innkjøring i borettslaget for av og pålessing av varer etc. Maks parkeringstid inne i borettslaget er 15 min. Parkering mer en 15 min. kan medføre parkeringsbot.

Ved flytting eller langvarig oppussing (håndverkerbiler), ta kontakt med vaktmester som utsteder midlertidig parkeringskort.

Gjesteparkeringsplass, ved blokk 5, har alle fått utlevert 2 (to) parkeringskort, som skal kun brukes av gjester, må plasseres synlig i frontruten.

Andelseierne har ikke anledning til å parkere privatbil som tilhører husstanden på gjesteparkeringsplassen

BRUDD PÅ KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSENE VIL MEDFØRE BORTTAUING PÅ EIERS REGNING !

§ 10 GARASJENE

Garasjene skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å:

- oppbevare brannfarlige eller eksplosive stoffer
- bruke garasjen til lagerplass for annet utstyr enn det som hører til bilen
- la bilen gå på tomgang når man **ikke** åpner porten
- drive virksomhet som sjenerer andre andelseiere
- vaske bilen i garasjen eller utenfor blokkene
- utøve større reparasjoner, overhaling, sliping eller sprøytemaling på kjøretøy (dette ifølge brannforskriftene)

Rengjøring av garasjene skjer på dugnad når det er nødvendig, men enhver har ansvaret for at garasjeplassen er ryddig. Dersom styret finner det nødvendig, kan de pålegge den enkelte å rydde.

Utleie av garasjeplass til andre enn de som bor i borettslaget er ikke tillatt.

§ 11 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde katt eller hund, men søknad styret må sendes på forhånd.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene.

Dersom styret finner det nødvendig, kan husdyr forlanges fjernet omgående, eller senest innen den fristen styret fastsetter.

Det er absolutt forbud mot å sette ut mat til katter, måser eller andre dyr som kan skape uro i borettslaget. Forseelser mot dette påbud vil medføre streng reaksjon, og kan i verste fall medføre utkastelse.

§ 12 ANDRE BESTEMMELSER

Bestemmelser og påbud som styret sender ut i form av skriv, gjelder også som ordensregler.

Som en del av leiekontrakten gjelder også Husordensreglene og Vedtekter for borettslaget.

Ved fremleie av andel er andelseier pliktig å informere fremleier om borettslagets vedtekter og husordensregler.

Nabolagsprofil

Åsane Senter 17 - Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane terminal	4 min	0.3 km
Totalt 31 ulike linjer		
Bergen	13 min	11.9 km
Linje F4, L4, R40		
Bergen Flesland	27 min	

Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	13 min	0.9 km
261 elever, 17 klasser		
Rolland skole (1-7 kl.)	14 min	1 km
313 elever, 23 klasser		
Storåsen skole (1-3 kl.)	17 min	1.3 km
77 elever		
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	18 min	1.3 km
287 elever, 20 klasser		
Åstveit skole (8-10 kl.)	28 min	2 km
471 elever, 35 klasser		
Åsane videregående skole	6 min	0.5 km
1100 elever		
Tertnes videregående skole	26 min	1.8 km
370 elever		

Ladepunkt for el-bil

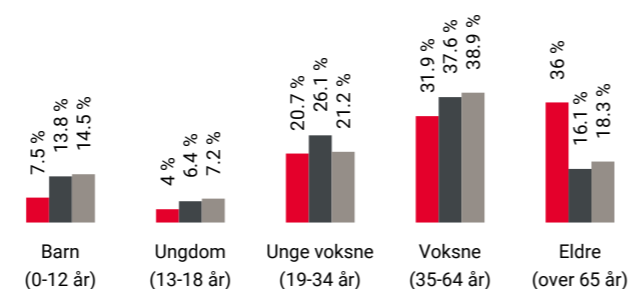
Åsane Storsenter	5 min
Åsane Kulturhus	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blokkhaugen	804	493
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Midtbygda (1-5 år)	4 min	0.3 km
68 barn		
Ulset barnehage (1-5 år)	9 min	0.6 km
52 barn		
Selegrend barnehage (1-5 år)	11 min	0.8 km
20 barn		

Dagligvare

Meny Åsane Storsenter	6 min
Kiwi Åsane Storsenter	6 min

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

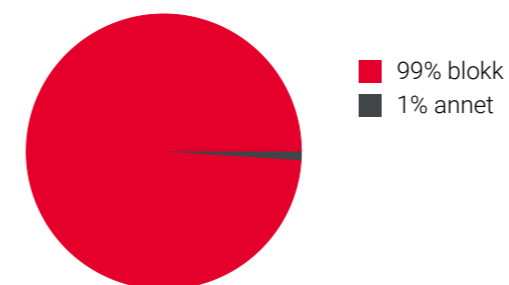
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Åsane idrettspark	6 min	0.4 km
Fotball, friidrett		
Åsanehallen	7 min	0.5 km
Aktivitetshall		
MOVA Åsane	8 min	
SATS Horisont	14 min	

Boligmasse



«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»

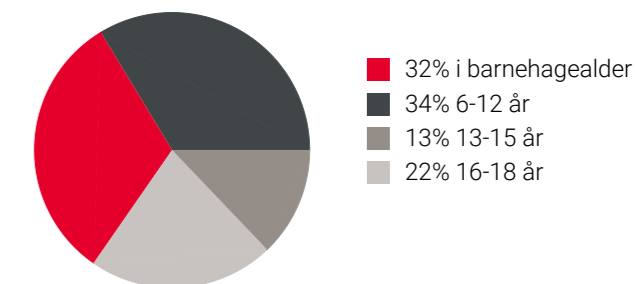
Sitat fra en lokalkjent



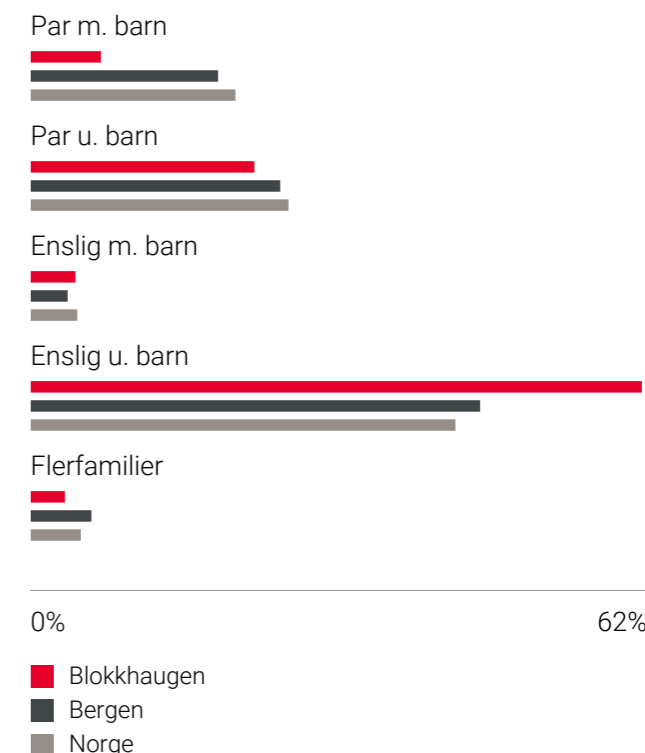
Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	5 min
Apotek 1 Åsane	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Åsane Senter 17
5116 ULSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

Notatlinjer

aktiv.
Tar deg videre