

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 000,-
Omkostn.: Kr 86 320,-
Total ink omk.: Kr 3 485 320,-
Felleskostn.: Kr 3 644,-
Selger: Fredrik Hermansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 5258.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 1
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1501250268

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Solåsen 4B – en lekker leilighet som er blitt oppusset og modernisert i 2023 og 2024.

Her får du en innflytningsklar leilighet med pent kjøkken og bad, samt en lys stue og stort soverom med utgang til egen terrasse. I tillegg er det et rom som egner seg godt som kontor- eller hobbyrom, som i dag er innredet som gjesterom.

Kort oppsummert:

- Moderniserte badersvegger samt nytt badersmøblement fra 2024
- Nytt kjøkken og nye gulv fra 2023
- Det er installert elektrisk smarthus-system hvor alt styres via app
- Hotellbrytere på soverom
- Umiddelbar nærhet til busstopp
- Gangavstand til Nesttun sentrum og bybanen
- Gode parkeringsmuligheter samt mulighet for lading av elbil
- Bod i gang innredet som walk-in

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² 1 etasje:

Entre/Gang: 13,9 m²

Stue/kjøkken: 30,5 m²

Bad: 6,2 m²

Soverom 1: 14,8 m²

Soverom 2 (kontor): 6,9 m²

Bod: 3,5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5258.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt fra sameiet. Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Velkommen til Solåsen 4B – en pen og romslig 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i et rolig og etablert område. Her bor du skjermet, men samtidig med kort vei til det meste.

Til dagligvarehandelen kan du benytte KIWI Skjoldskiftet eller Rema 1000 Elveneset, begge i gangavstand fra leiligheten. Ønsker du et større servicetilbud, ligger Nesttun kun en kort spasertur unna.

Gjennom praktiske snarveier er Nesttun sentrum innen komfortabel gangavstand – omtrent 5 minutter fra leiligheten. Her finner du et godt utvalg av butikker og tjenester, samt gode bussforbindelser og Bybanen, som tar deg til Bergen sentrum på rundt en halvtime og til Flesland på ca. 20 minutter. Bare noen få stopp med Bybanen ligger også Lagunen Storsenter, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino og SATS treningssenter.

Nærmeste busstopp er Øvsttun kapell, med enkle forbindelser videre til Nesttun.

For den aktive finnes det flere gode tilbud i nærområdet. SATS på Skjoldskiftet ligger i kort gangavstand fra boligen. I tillegg ligger Slåtthaughallen med idrettsbaner og svømmehall like i nærheten, og ved Slåtthaug finner du også en skøytebane.

Adkomst

Enkel adkomst. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

2 barnehager i umiddelbar nærhet og kort gangavstand til Midtun skole

Offentlig kommunikasjon

Buss like ved og gangavstand til bybane.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 1985.

Dører:

Eldre ytterdør som er overflateoppgradert.

Terrassedør fra 2007 med glassfelt.

Etasjeskille:

Gulv i betong fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Har overflatebehandlet badet med helsparkling av fliser iht. anvisning for produsent.

Våtromsgodkjente produkter er anvendt. Montert dusjkabinett iht. anbefaling fra takstmann ved kjøp av bolig i 2023.

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

Sameiet har fikset ny drenering på bakside av bygning

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

Det var lekkasje på terrasser i overetasjen. Dette er utbedret av sameiet, på sameiet sin regning.

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

Har kanskje sett 4-5 stk. i løpet av min eieperiode

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

Ny belysning og smarthusstyring. Tidligere eier trekte om all installasjon og oppgraderte det elektriske anlegget.

Han var selv elektriker.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Sameiet har avtale med Elaway hvor vi har tilgang til 4 ladere

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

Sameiet har fikset en del terrasser og kledning på forside

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

Bergen takst og eiendom utførte en tilstandsvurdering av felles bygningsdeler i juli 2023

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

Sameiet planlegger vedlikehold av felles tak. Men det må kartlegges noen kostnader og evt. finansiering.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Solåsen 4B – en

rålekker og gjennomført selveierleilighet som fremstår moderne og innflytningsklar etter betydelige oppgraderinger i 2023 og 2024. Leiligheten har fått nytt kjøkken, oppgraderte gulv og overflater, moderniserte badersvegger og nytt badersmøblement. Den er også oppgradert med elektrisk smarthus-system hvor lys og funksjoner styres via app, og soverommet er utstyrt med hotellbrytere for ekstra komfort. Moderne spotteskinner er montert i stue, gang og kjøkken, og entréen har fått både spilevegg og ny garderobeløsning som bidrar til et eksklusivt og helhetlig uttrykk.

Stue/kjøkken:

Stuen og kjøkkenet har en åpen og innbydende planløsning som utnytter arealet godt. Kjøkkenet fra 2023 har glatte fronter, laminatbenkeplate med nedfelt vask og integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Den moderne belysningen med spotteskinner gir et gjennomført og tidløst preg.

Stuen byr på god plass til både sofagruppe og spiseplass, og de store vindusflatene gjør rommet lyst og behagelig – et naturlig samlingspunkt i leiligheten.

Se den alternative planløsningen for eventuelt opparbeidelse av soverom 2.

Soverom:

Hovedsoverommet er romslig med sine 14,8 m² og gir god plass til dobbeltseng og annet møblement. Rommet er oppgradert med hotellbrytere ved sengen og en moderne garderobeløsning som gir rikelig oppbevaring. Store glassfelt i terrassedøren gir flotte lysforhold, og direkte utgang til egen terrasse gjør soverommet både funksjonelt og innbydende.

Kontor/bod:

Leiligheten har et innredet kontor-/bodrom på 6,9 m² som i dag er innredet som gjesterom.

Bad:

Badet har moderniserte vegger og nytt badersmøblement fra 2024, og fremstår som et funksjonelt og velholdt rom. Det er fliser på gulv og helsparklede fliser på vegg. Her finner du varmekabler i gulv, dusjkabinett, toalett og servant med møblement. Stikkontakten som er installert i benkeplaten bidrar til praktiske løsninger i hverdagen.

Entré:

Entréen er romslig og svært innbydende, med en dekorativ spilevegg som løfter helhetsinntrykket. Det er god plass til oppbevaring, og garderobeløsningen med speilfronter fungerer som en egen walk-in-løsning. Oppgraderte spotter gir behagelig og moderne belysning.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat fra 2023.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.

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 (leiligheten har ikke fått TG3).

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje i overganger registrert Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt

Utvendig > Dører: Noe lokale avvik og mer enn halvparten av forventet brukstid passert på ytterdør.

Tiltak: Det må påregnes utskifting av ytterdør på sikt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Tiltak må påregnes på sikt

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. noe forhøyet fuktverdi målt i synlig konstruksjon fra tilstøtende rom
Tiltak: jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til

enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, oppplektet og tekket med papp/folie
- Felles trapper i betong og trekonstruksjon

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.

Moderniseringer og påkostninger

De fleste overflater er oppusset og modernisert i 2023 av forrige eier. Nytt kjøkken, nye innerdører, nye laminatgulv og nymalte vegger m.m.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett gjennom Telenor. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er felles parkeringsplasser for sameiet. Stor felles parkering.

Det er mulighet for elbil lader i sameiet. Sameiet har 4 ladere. Lading blir belastet eier av bil som lader.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Diverse

Det har blitt tatt opp på ekstraordinær generalforsamling, at taket i sameiet må renoveres. Det er blitt diskutert mulighetene for ekstra innbetaling fra sameierne eller at sameiet tar opp lån dersom dette er mulig. Det har blitt forespeilet en innbetaling på kr 20 000,-. Ved å innbetale en større sum nå, har de midler til å starte utbedringen i 2026 da med å ta det øverste taket, og videre innbetaling av felleskostnader vurderes til å kunne dekke utgiftene til de to neste takene.

Det skal innhentes tilbud fra flere aktører, samt pris for øverste tak og alle tak samlet. Videre skal styret undersøke mulighetene og vilkår for et eventuelt lån i sameiet. Før sameiet tar en endelig avgjørelse på finansiering, avventer de med ekstra innbetaling. Det innkalles til nytt ekstraordinært årsmøte etter nyttår, når mer informasjon er innhentet.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Solåsen 4B, utført den 03.05.2017, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varme i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 12 676

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 784 448

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 137 792

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Eierbrøk

1/20

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker internett/tv, strøm for uteområde, vedlikehold av uteområdet, plenklipping, brøyting og salting, felles forsikring, dugnad samt generelt vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli justert etter at salgsoppgaven er utarbeidet. Ifølge mottatt dokumentasjon fra sameiet er det per nå ikke besluttet noen økning. Sameiet planlegger imidlertid å renovere tak og terrasser i den nederste delen av bygningsmassen i løpet av de kommende årene. Kjøper må derfor påregne at slike vedlikeholdsarbeider kan medføre økte felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger til sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 644

Andel Fellesgjeld

Kr 9 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solåsen 4 - 4g

Organisasjonsnummer

993096040

Om sameiet

Informasjon fra årsmøtet 2024:

- Det har vært lekkasjer i enkelte leiligheter, og disse er nå utbedret.
- Det har vært problemer med fukt i bodene som følge av dårlig drenering og lekkasjer fra koblinger i dreneringene. Rørene er blitt spylt, og dreneringsbrønnen fungerer nå som den skal, men den bør følges opp med ettersyn om ca. to år. Det er også etablert et rør-i-rør-system i det eksisterende rørsystemet.
- Det har vært diskutert om sameiet skal følge nye EU-direktiver knyttet til utskifting av kledning. Det ble besluttet at når dette punktet kommer høyere på prioriteringslisten, skal sameiet innhente ulike løsningsforslag og deretter avholde et nytt møte om saken.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører ulempe for de øvrige sameiene. Dyrehold må søkes til styret.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 1, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/44/1/6:

03.08.1803 - Dokumentnr: 900001 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har megler ikke lykket å finne dette.

29.04.1837 - Dokumentnr: 900031 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har megler ikke lykket å finne dette.

09.12.1847 - Dokumentnr: 900553 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har megler ikke lykket å finne dette.

01.08.1868 - Dokumentnr: 901008 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

19.11.1881 - Dokumentnr: 900083 - Erklæring/avtale

Kont.ekspropriasjonsforretning over grunn til jernbanen

Bergen-Voss

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

02.12.1882 - Dokumentnr: 900078 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:4

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

06.10.1885 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

29.04.1896 - Dokumentnr: 900046 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:32

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

28.09.1898 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:39

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

28.09.1921 - Dokumentnr: 900216 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:72

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

28.09.1921 - Dokumentnr: 900217 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:73

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

26.09.1922 - Dokumentnr: 910067 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:21

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

20.06.1949 - Dokumentnr: 303383 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Kjøpekontrakt for bnr 132:
- Rett til å nytte brønn til de oppførende hus, på vilkår.

06.04.1951 - Dokumentnr: 302119 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

-Eiere av "Øvsttunvegen" forplikter seg herved til å avgi veien til Fana kommune, mot at kommunen holder den vedlike.

25.01.1956 - Dokumentnr: 300365 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:277

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Overdragelse av boligtomt av bnr 1. Tomten er betegnet som nr 8:
- Bruksrett til hagebyens adkomstvei uten deltakelse i vedlikeholdet.

29.08.1962 - Dokumentnr: 305085 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:480

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsell av eiendommen har rett til å legge og ha liggende tilknytningsvannledning over eiendommen og frem til Fana vannverks hovedledning.

19.07.1965 - Dokumentnr: 304776 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

RETTIGHETSHAVER: EN PARSELL AV EIENDOMMEN (SYNNEVA SEM OG

JOHNY DANIELSEN

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøpekontrakt fra 1965 for tomt nr 9 i utparselleringskart;

- Gjerdeplikt

- Når tomt nr 9 mot vest bebygges, skal den ha bruksrett til eventuell adkomstvei mot deltakelse i opparbeidelse og vedlikehold.

22.03.1982 - Dokumentnr: 6616 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiere av gnr 44 bnr 254 - 287 - 626 -1 har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eiere har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

18.03.1987 - Dokumentnr: 8914 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiere av gnr 44 bnr 32-254 - 287 - 626 -1 har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eiere har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

31.05.1978 - Dokumentnr: 11588 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/20

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 020 SEKSJONER

17.02.2010 - Dokumentnr: 123871 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2010 - Dokumentnr: 123998 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2010 - Dokumentnr: 125325 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 981134 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:44 Bnr:1 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på nybygg boliger datert 19.12.1978 og ferdigattest for fasade/karnapp datert 24.03.1999.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Kontor er opprinnelig del av stue, og kan tilbakeføres dersom man har ønske om større stue. Rommet er i dag innredet som soverom, men det er ikke godkjent for dette. Det må søkes om bruksendring dersom rommet skal benyttes som soverom/rom for varig opphold.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart (udatert).
- Søknad om rekkeshus datert 07.06.1972.
- Tegninger stemplet med godkjenning 20.10.1977.
- Byggetillatelse for rekkehus (boliger for eldre og enslige) datert 20.10.1977.
- Kart stemplet med godkjenning 20.10.1977.
- Melding om arbeid, fasadeendring datert 28.09.1990.
- Tegninger stemplet 28.09.1990.
- Melding til søker, arbeid kan ikke igangsettes før byggetillatelse foreligger (tilbygg) datert 01.11.1990.
- Byggetillatelse, fasade/karnapp datert 19.12.1990.
- Søknad om byggetillatelse, innsetting av nytt vindu stemplet 20.09.1995.
- Oversiktskart stemplet 20.09.1995.
- Tegninger stemplet 20.09.1995 og 03.10.1995.
- Følgebrev for fasadetegning av vindu datert 02.10.1995.
- Vedtak (ingen innvendinger vedr. fasadeendring) datert 10.10.1995.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på sameiets eiendom.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, gangvei, annen veigrunn, kjørevei og kommunalteknisk virksomhet.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 16640000

Plannavn: FANA. GNR 44 BNR 16-45, ØVSTTUN, ØVSTTUNVEGEN 16

Ikrafttrådt: 27.03.2006

Saksnr: 200005753

Dekningsgrad: 95,7 %

- Arealet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, gangvei, kjørevei og kommunalteknisk virksomhet.

Planid: 16640001

Plannavn: FANA. GNR 44 BNR 16, ØVSTTUN, ØVSTTUNVEGEN 16

Ikrafttrådt: 25.06.2007

Saksnr: 200614505

Dekningsgrad: 4,3 %

- Arealet er avsatt til annen veigrunn.

Begrensninger i reguleringsplanen: Frisiktsone. Dekningsgrad 0,2 %.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssone: Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 12,5 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske

ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter.

Planid: 16640002

Plannavn: FANA. GNR 44 BNR 16, SOLÅSEN TERRASSE

Saksnr: 200913932

- Mindre reguleringsendring fra 2010 tilknyttet Solåsen terrasse.
- Gjelder boligene i bakkant (Solåsen 2F-K)

Planid: 15670000

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 42, 43 OG 44, NESTTUN SØR, MIDTUN OG ØVSTTUN

Saksnr: 199708651

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2001.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål :

Byggeområde:

* offentlig formål, skole, kapell, barnehage m.v.

* boliger med tilhørende anlegg

* bolig/industri

* industri/lager

Trafikkområde.

Frilandsområde.

Spesialområde; grav og urnelund og bevaringsområde for bolig.

Fellesområde.

Planid: 30140000

Plannavn: FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25 3

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1959: Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med rekkehus hvor dette er vist i planen. Våningshus kan oppføres i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft, og garasjer eller uthus i inntil 1 etasje.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 44/147

Bygningsnr: 139492595-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 29.08.2025
Saksnr: 202512738
- Gjelder Solåsen 5.

Eiendom: 44/480
Bygningsnr: 139497201-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 05.04.2018
Saksnr: 201743380
- Gjelder Øvsttunvegen 23.

Eiendom:44/4
Bygningsnr: 139491610-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Rammetillatelse
Dato: 28.01.2025
Saksnr:202417905
- Gjelder Øvsttunvegen 21c.

Eiendom:44/4
Bygningsnr: 139491610
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 28.01.2025
Saksnr:202417905
- Gjelder Øvsttunvegen 21c.

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

9 000 (Andel av fellesgjeld)

3 399 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

84 970 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 320 (Omkostninger totalt)

97 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 485 320 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 496 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 499 020 (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 86 320

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 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 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi

Eiendomsmegler MNEF / Partner

nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

28.11.2025

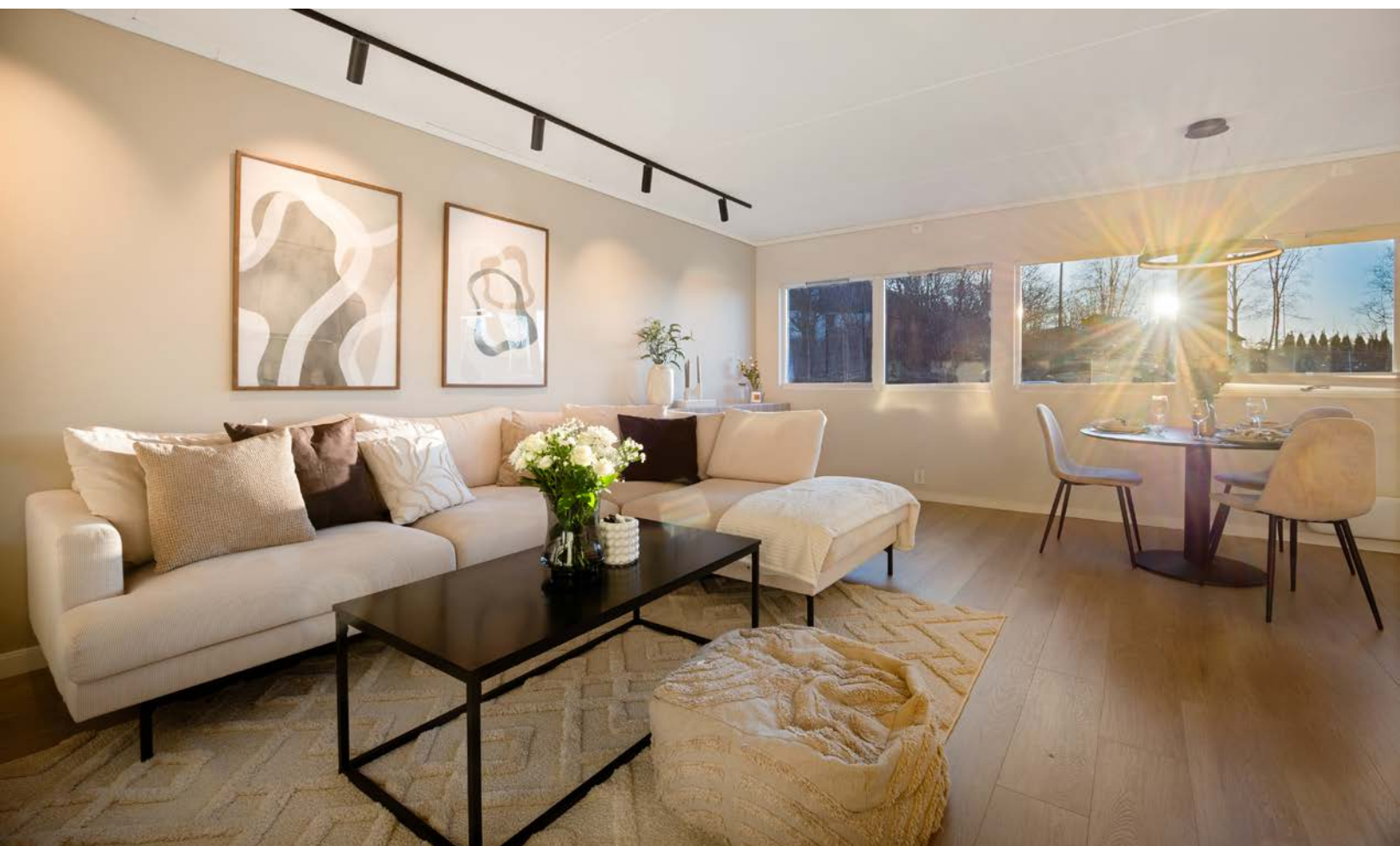
Bilder



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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













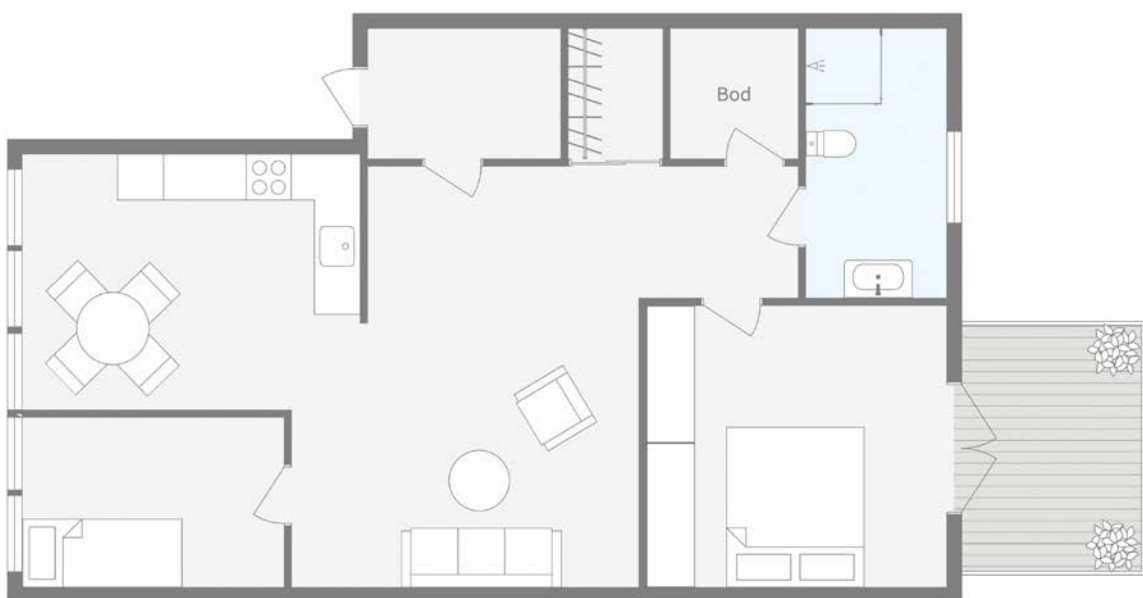












Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Alternativ planløsning

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Solåsen 4 B, 5223 NESTTUN



BERGEN kommune



gnr. 44, bnr. 1, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 20489-2265

Referansenummer: VD8622

Foretak: 7-Fjellstakst AS

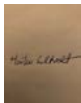
Takstingeniør: Morten Soltvedt



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Toroms enhet på et plan i eldre leilighetsbygg.

Enheten ligger i 1 etasje med utgang til terrasse fra soverom.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Yttertak er flatt, opplettet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 1985.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør som er overflateoppgradert.
Terrassedør fra 2007 med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplettet og tekket med papp/folie
- Felles trapper i betong og trekonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra 2023.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Malte glatte dører fra 2023.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og helparklede fliser på vegg.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Eldre sluk med ukjent løsning for membran.

Benkeskap med servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftspalte for tiltutt.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra 2023.
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
200 liter vv beholder plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er oppgradert etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

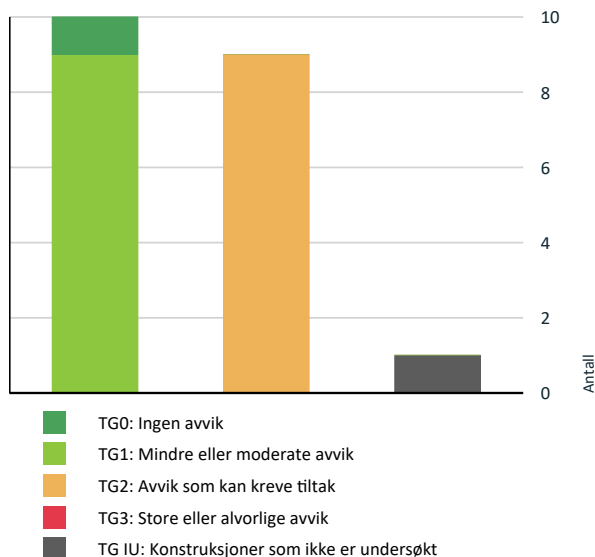
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod nytt til soverom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1978 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Noe oppgradering på bad.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1985.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt



TO 2 Dører

Eldre ytterdør som er overflateoppgradert.
Terrassedør fra 2007 med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokale avvik og mer enn halvparten av forventet brukstid passert på ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av ytterdør på sikt

Tilstandsrapport

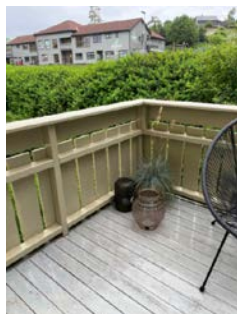


TG 1U Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie
- Felles trapper i betong og trekonstruksjon



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat fra 2023.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra 2023.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

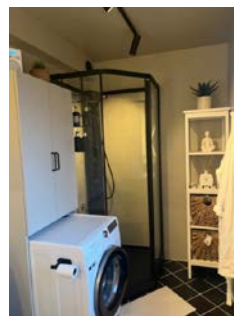


VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og helparklede fliser på vegg.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige
lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er
kontrollert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk med ukjent løsning for membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med servant, speil med belysning over.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon fra tilstøtende rom.

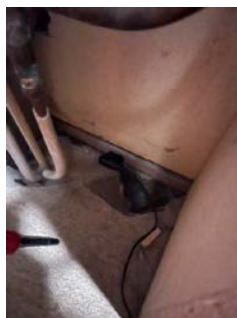
Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- noe forhøyet fuktverdi målt i synlig konstruksjon fra tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter fra 2023.
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er oppgradert etter Installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 iflg tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Iflg tidligere eier
5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Når nytter oppvask og micro samtidig
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

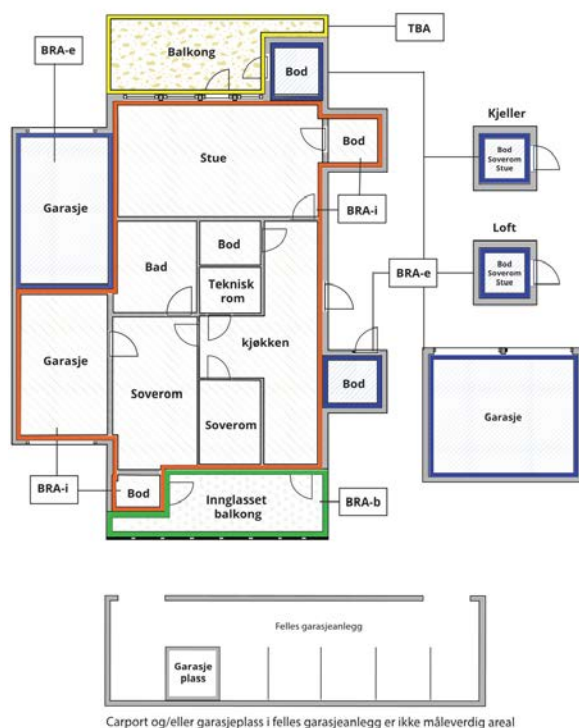
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	77			77	8
SUM	77				8
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Entre/Gang: 13,9
Stue/kjøkken: 30,5
Bad: 6,2
Soverom 1: 14,8
Soverom 2: 6,9
Bod: 3,5

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod nyttet til soverom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom uten tilstrekkelig lys og rømningsforhold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rep for Fredrik Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	44	1		6	5259 m ²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

Adresse

Solåsen 4 B

Hjemmelshaver

Hermansen Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veietablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	26.11.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	26.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250268	
Selger 1 navn	
Fredrik Hermansen	
Gateadresse	
Solåsen 4B	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5223
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250268

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har overflatebehandlet badet med helsparkling av fliser iht. anvisning for produsent. Våtromsgodkjente produkter er anvendt. Montert dusjkabinett iht. anbefaling fra takstmann ved kjøp av bolig i 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har fikset ny drenering på bakside av bygning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje på terrasser i overetasjen. Dette er utbedret av sameiet, på sameiet sin regning.

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

Beskrivelse

Har kanskje sett 4-5 stk. i løpet av min eieperiode

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny belysning og smarthusstyring. Tidligere eier trekte om all installasjon og oppgraderte det elektriske anlegget. Han var selv elektriker.

Arbeid utført av

Bravida

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har avtale med Elaway hvor vi har tilgang til 4 ladere

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	Sameiet har fikset en del terrasser og kledning på forside
Arbeid utført av	Vestbo drift og Robert Slettmoen

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 ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bergen takst og eiendom utførte en tilstandsvurdering av felles bygningsdeler i juli 2023

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

Sameiet planlegger vedlikehold av felles tak. Men det må kartlegges noen kostnader og evt. finansiering.
--

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250268

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Hermansen	c62bc6f121050ee05fc0fc 0ffb403448cd7e151e	28.11.2025 09:08:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250268

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Solåsen 4B - Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvsttun kapell Linje 70	4 min	0.3 km
Skjoldskiftet Linje 1	11 min	0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min	11.9 km
Bergen Flesland	17 min	

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	8 min	0.6 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	20 min	1.6 km
Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	24 min	2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min	0.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	6 min	2.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	11 min	0.9 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	14 min	6.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

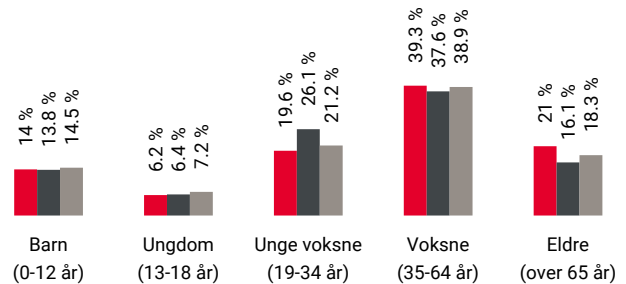
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elveneset/Øvsttun	2 694	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Solknatten barnehage (0-5 år) 162 barn	4 min	0.3 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	4 min	0.4 km
Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Skjoldskiftet PostNord	8 min	0.7 km
Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	13 min	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



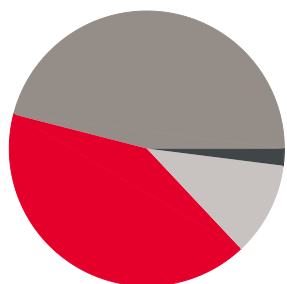
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽	Midtun skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Øvsttunheimen ballbane	12 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	Spenst Nesttun	11 min	🚶
🚴	SATS Nesttun	11 min	🚶

Boligmasse



41% enebolig
2% rekkehus
46% blokk
11% annet

«Det er sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

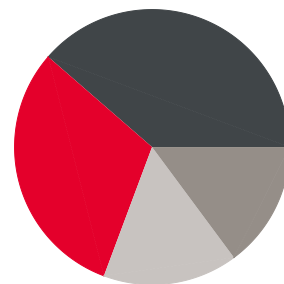
13 min 🚶



Boots apotek Nesttun

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



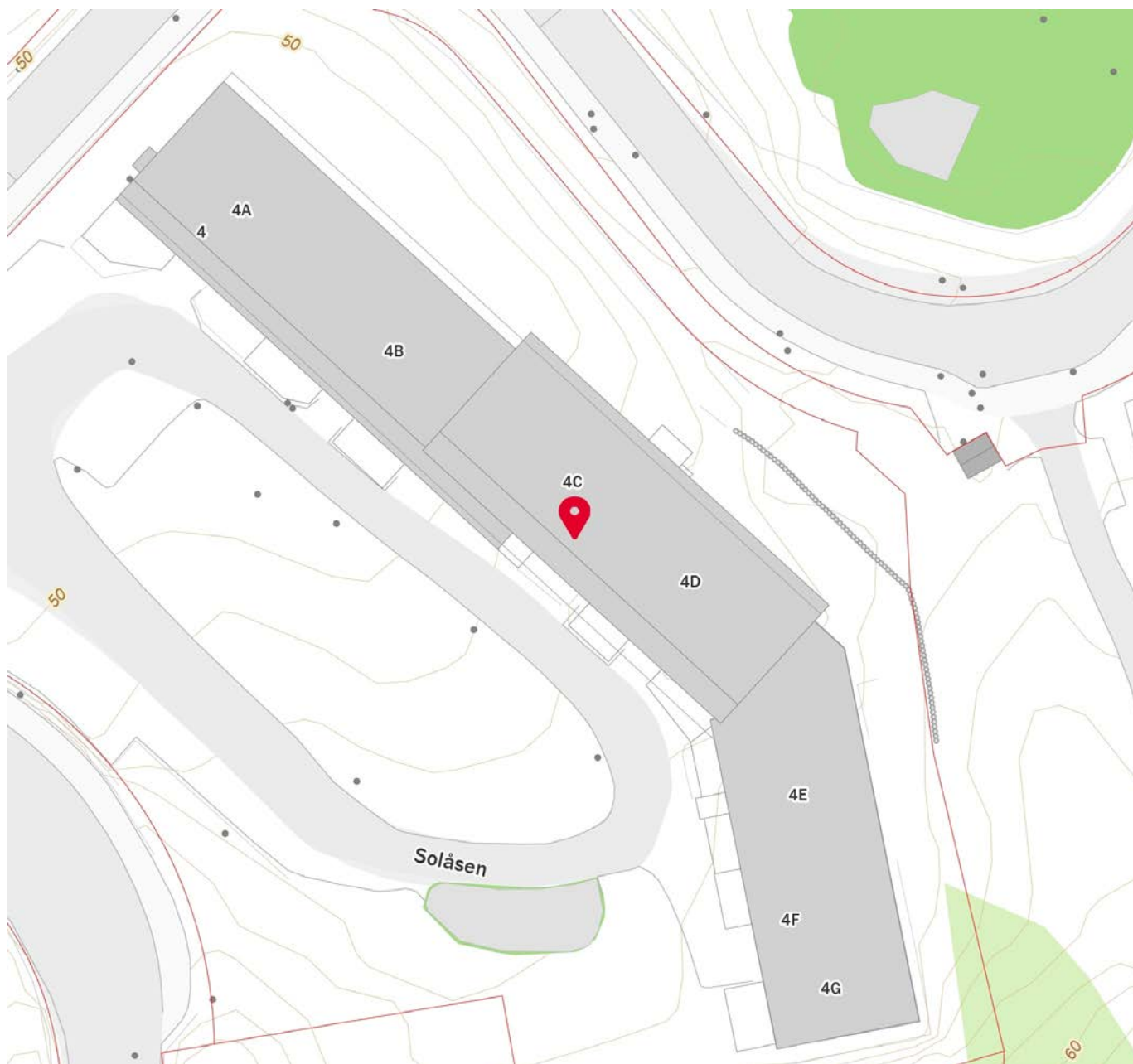
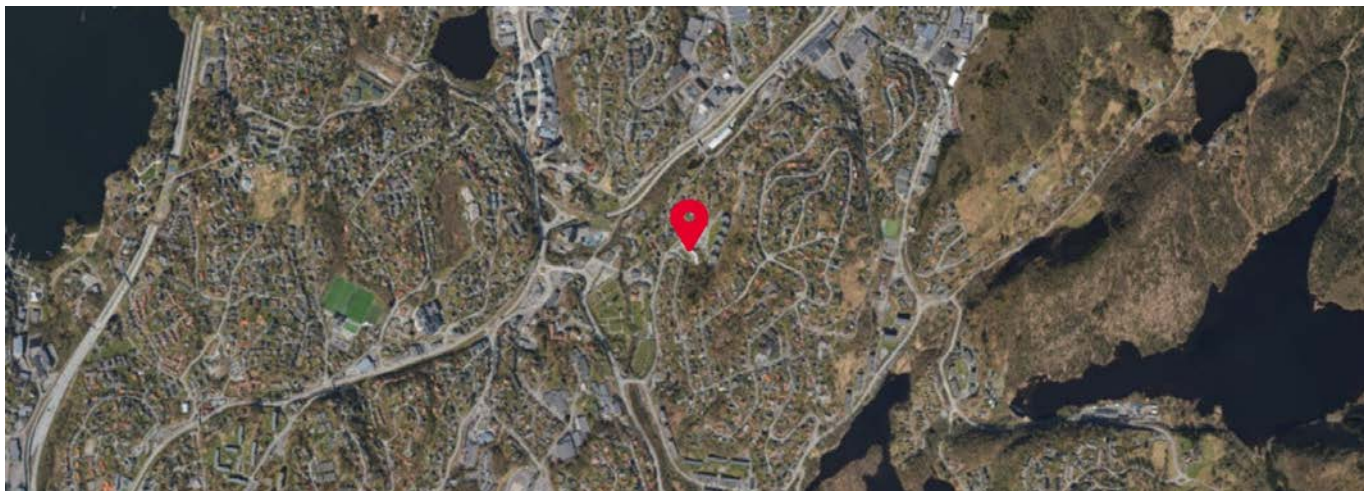
0%

48%

Elveneset/Øvsttun
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

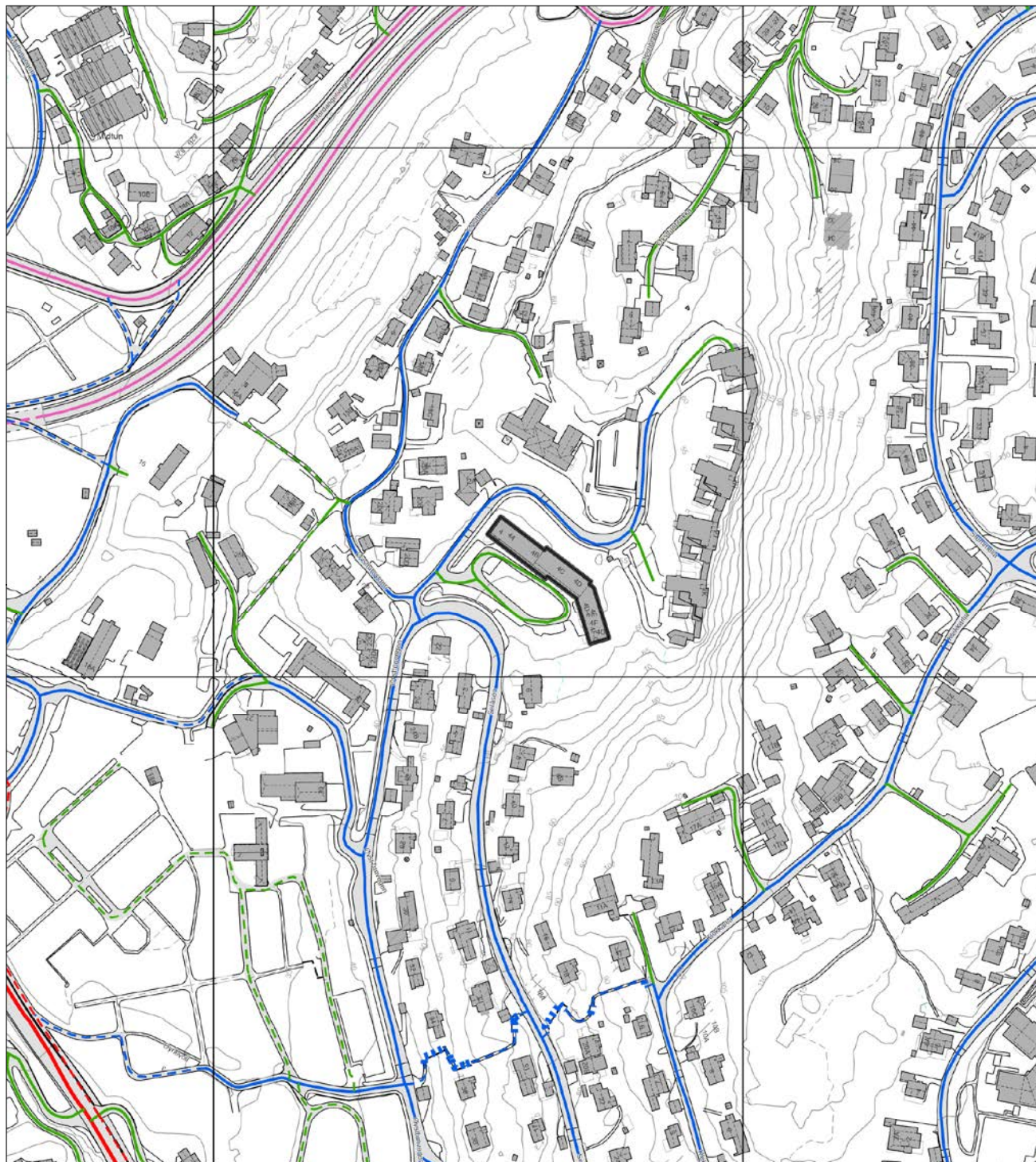
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07.07.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/1/0/6

Adresse: Solåsen 4B, 5223 NESTTUN



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

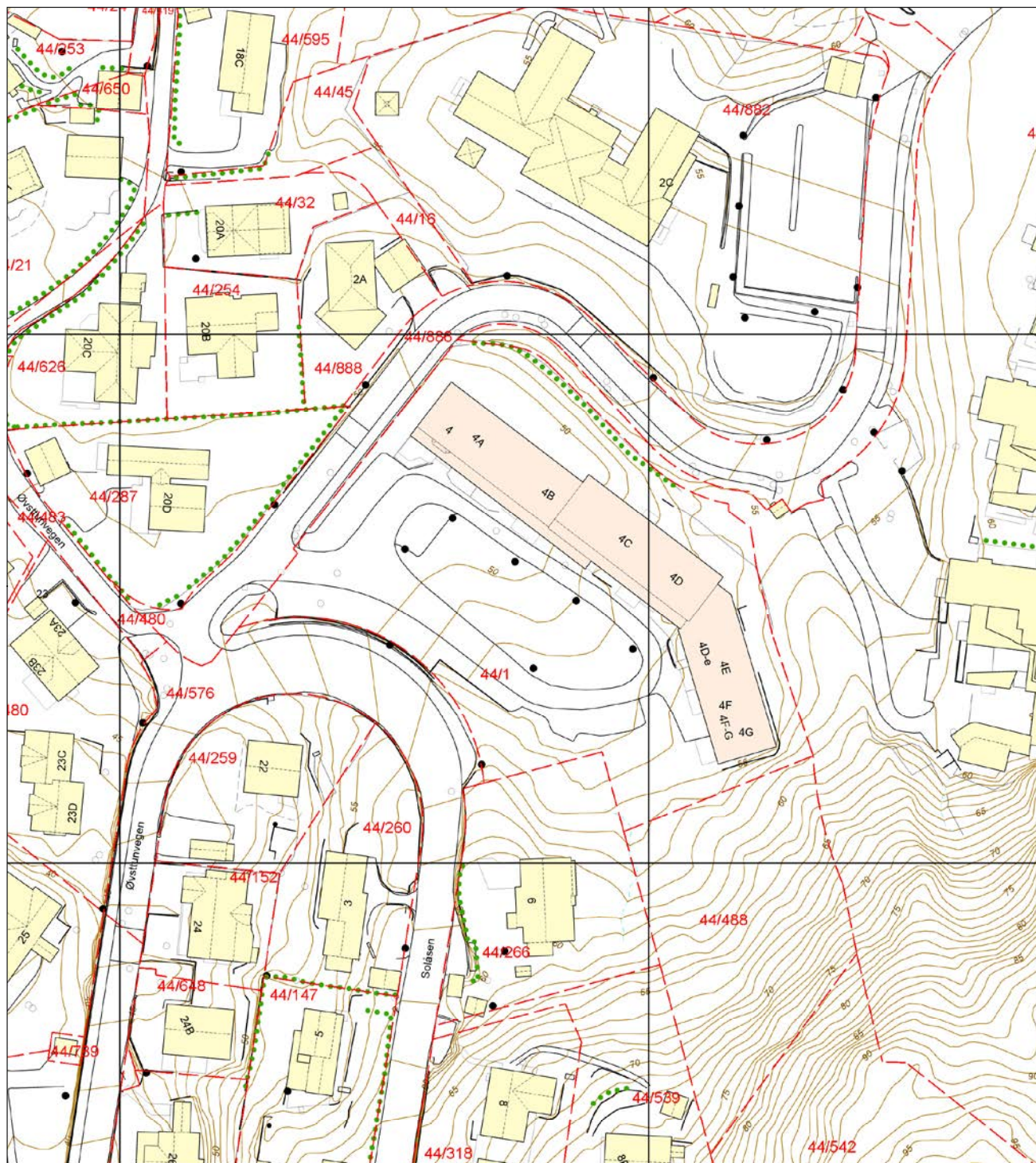
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 07.07.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/1/0/6

Adresse: Solåsen 4B, 5223 NESTTUN



— 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	

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SOLÅSEN 4-4G
GNR44 BNR I BERGEN

§1

SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er :

SAMEIET SOLÅSEN 4-4G

med forretningskontor i Bergen Kommune.

§2

SAMEIEANDELER

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 100/100, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr 1 - 20 utgjør hver 1/20, i alt 100/100, jfr. Oppdelingsbegjæring av 26. mai 1978, dagbokført hos byskriveren i Bergen 31.mai 1978

§3

RETTLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har fullrettslig råderett over denne. Ingen kan eie mer enn en -1- seksjon.

§4

FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

Til hver seksjon hører en eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetene i sameiet består av:

11 leiligheter til boligformål, med eksklusiv bruksrett til uteareal.

9 leiligheter til boligformål, med terrasser.

Bruksenhetene kan bare brukes til det tinglyste formål.

Arealet i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesarealet og kan benyttes av sameierne til vanlig bruk. Bruken må imidlertid ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameierne skade eller urimelige ulemper.

Dyrehold er tillat i sameiet så fremt dette ikke medfører ulempe for de øvrige sameierne.

Søknad skal i tilfelle behandles av styret.

§5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

Utgifter og omkostninger, som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, fordeles med 1/20 mellom sameierne.

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier fire ganger per år et beløp fastsatt på årsmøte.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøte vanlige ordensregler for

eiendommen.

Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Eier forplikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

§6

SIKKERHET FOR SAMEIERNE

Hver sameier har panterett i hver enkel seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameierforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysning og er i hver seksjon begrenset oppad til beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

For pantebeløp som overstiger folketrygdens grunnbeløp plikter sameier å la tinglyse på sin seksjon en pante obligasjon pålydende overstigende beløp.

§7

ANSVARSFORDELING, VEDLIKEHOLD

Sameiet er kollektivt ansvarlig for:

- Eiendommens utvendige arealer
- Fellesrom og felles belysning
- Gulv og skilleelementer i terrassene
- Avløpsrør fra tak og terrasser
- Utvendige fasader
- Rørapplegg og strøm inn til stoppekran/ sikrings boks.

Beboerne i de enkelte oppganger er ansvarlig for alt vedlikehold av oppgangene og inngangspartiene.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av rørapplegg fra stoppekran, vann- og fuktsperre i våtrom, interne avløpsrør og alt elektrisk applegg inn fra sikrings boks. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt. Videre er seksjonseier ansvarlig for alle vinduer og terrassedører tilhørende seksjonen og vedlikehold av den del av fellesareal som vedkommende bruksenhet har fått anvist til eget bruk, f.eks bod.

Seksjonseier kan IKKE iverksette tiltak som påvirker sameiets kollektive ansvarsområdet uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykket. Vedlikehold omfatter også renhold av terrasser, inkludert avløp og sørge for at disse ikke er tildekket.

Sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Oppdager seksjonseier skader som hører inn under sameiets kollektive ansvar plikter seksjonseier straks å melde fra om dette til styret. Styret tar kontakt med sameiets forsikringsselskap. Dette selskap avgjør sa om skaden dekkes av sameiets huseier-forsikring. Seksjonseier er da forpliktet til å følge råd/retningslinjer gitt av sameiets forsikringsselskap.

Den eller de som sameierne ved fellesvedtak i årsmøte gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og

reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.

§8

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne. Videre skal styret sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond.

Årsmøte fastsetter størrelsen på beløpet hver sameier skal betale til fondet. Dersom det besluttet i årsmøte å igangsette vedlikeholdsarbeid, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet dersom det er åpenbart at fondets saldo ikke kan finansiere vedtatt arbeid.

Ved for sein innbetaling av fellesutgifter på løper det NOK 200,- i purregebyr.

§9

MISLIGHOLD

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være 6 mndr fra mottak av pålegget, dersom ikke annen, forlenget frist settes.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen.

§10

FORANDRING AV SEKSJON OG FASADE

Sameierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesarealet, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som gjelder fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise, utvendig persienne og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendig bygningsarbeider, skal forelegges boligsameiets styret for godkjenning, før arbeidene igangsettes.

§11

ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves i årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april.

Styret skal i god tid- minst 14 dager, mest 20 dager- varsle sameierne skriftlig om dato for årsmøte, og fristen for saker som ønskes behandles i møtet.

Sammen med innkallingen følger saksliste. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas, med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes, dersom styret finner det nødvendig, eller om minst 2 –to sameiere krever det. Frist for innkalling er da minst 3 dager.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

- 1 Konstituering
 - 2 Årsberetning
 - 3 Årsregnskap og budsjett
 - 4 Valg av styre, - styreleder, nestleder/økonomiansvarlig, styremedlem og varamedlem.
 - 5 Andre saker nevnt innkallingen
- Årsmøtet ledes av Styrets leder.

Det skal føre protokoll for møtet. Protokollen undertegnes av styreleder og referent. Med unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. En sameier har rett til å møte med rådgiver. Rådgiver har ikke stemmerett og kun talerett dersom flertallet på årsmøte stemmer for dette.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Denne skal legge fram skriftlig, datert fullmakt.

§12

SÆRLIGE FLERTALLSKRAV

I årsmøte kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om

1 Fastsettelse og endringer av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2 a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelser av eksisterende bruksenhet.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet.

3 Vedtak som misligholds forføyer ihht §9 foran.

vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter krever tilslutning fr samtlige eiere.

§13

STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges med alminnelig flertall av årsmøtet.

Styret skal består av styreleder samt tre medlemmer.

Styreleder velges særskilt.

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. Styremedlemmene kan dog gjenvelges for nye 2 år.

§ 14
STYREMØTER

1. Styret avholder møter etter behov. Møtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall velger styrets nestleder.
Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret, Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.
2. Prokura tildeles styrets leder aleine.
Signatur tildeles styrets leder + ett styremedlem sammen.

§ 15
STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiet, og det forplikter sameiet utad.

§ 16
REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17
TVISTER, TINGLYSNING

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver gjeldende lov om eierseksjoner.

Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

For tvist med økonomiske verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene for Sameiet Solåsen4-4G er vedtatt i årsmøte 4.mars 2015

HUSORDENSREGLER

for Solåsen 4- 4G

Regler for ro og orden

01. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen, plikter å følge gjeldende Ordensregler og instruks som utferdiges i henhold hertil samt de anvisninger som blir gitt av styret og de tillitsmenn som måtte bli oppnevnt for å gjennomføre og håndheve ordensreglene med instruks.
02. Kjellerdørene og inngangspartier skal være stengt om natten
03. Bruk av stereo, radio eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboere. Etter kl 23.00 skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. Dog skal i siste nevnte tilfelle beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Sang- og musikkundervisning er ikke tillat uten samtykke av de beboere som kan sjeneres herav.
04. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
05. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hoved trapp eller lignende. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere etc. i vinduer eller i oppganger.
All Sådanne banking skal foregå utendørs på anvist sted.
06. Ta hensyn under oppussing av sin eiendom i forhold til øvrige beboere. Det skal være stille etter klokken 22.00 på hverdager og senest klokken 20.00 på lørdager.
Søndager tillates ikke støy som følge av oppussingsarbeider.

Bruk og rengjøring etc. av fellesrom

01. Fellesrommene må ikke nyttes av beboere til andre formål enn de er bestemt for.
02. Hageganger, ganger og trapper samt fellesrom skal til en hver tid holdes ryddige.
03. Alt brett og avfall pakkes godt inn og legges i beholder som tilfredsstiller Helserådets forskrifter.
Beboere er ansvarlige for at ikke beholderen fylles slik at brettet faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og 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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Solåsen 4B
5223 NESTTUN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi**Telefon:** 954 45 791
E-post: nika.nasibi@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

aktiv.
Tar deg videre