

aktiv.



Ruskeneshaugen 9, 5251 SØREIDGREND

Familiebolig med stor hage. Gode solforhold. Behov for oppgradering. Kort vei til Søreide skole og bhg.



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633
E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 145 990,-
Total ink omk.: Kr 5 935 990,-
Selger: Gro Neteland Hjartåker
Jostein Hjartåker

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 136/172 kvm
Tomtstr.: 1146.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 283
Gnr. 36, bnr. 255
Gnr. 36, bnr. 295
Gnr. 36, bnr. 332
Oppdragsnr.: 1506240043

Familiebolig med stor hage. Gode solforhold. Behov for oppgradering. Kort vei til Søreide skole og bhg.

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Ruskeneshaugen 9! Familiebolig med fin beliggenhet, stor hage og carport med plass til 2 biler. Boligen har noen eldre kvaliteter og oppgradering på påregnes.

Kort vei til Søreide skole og bhg.
Gode solforhold
Gode parkeringsmuligheter
Stor opparbeidet hage
3 (4 soverom) Mulig å reversere til opprinnelig løsning med 4 soverom.
Vedovn og varmepumpe

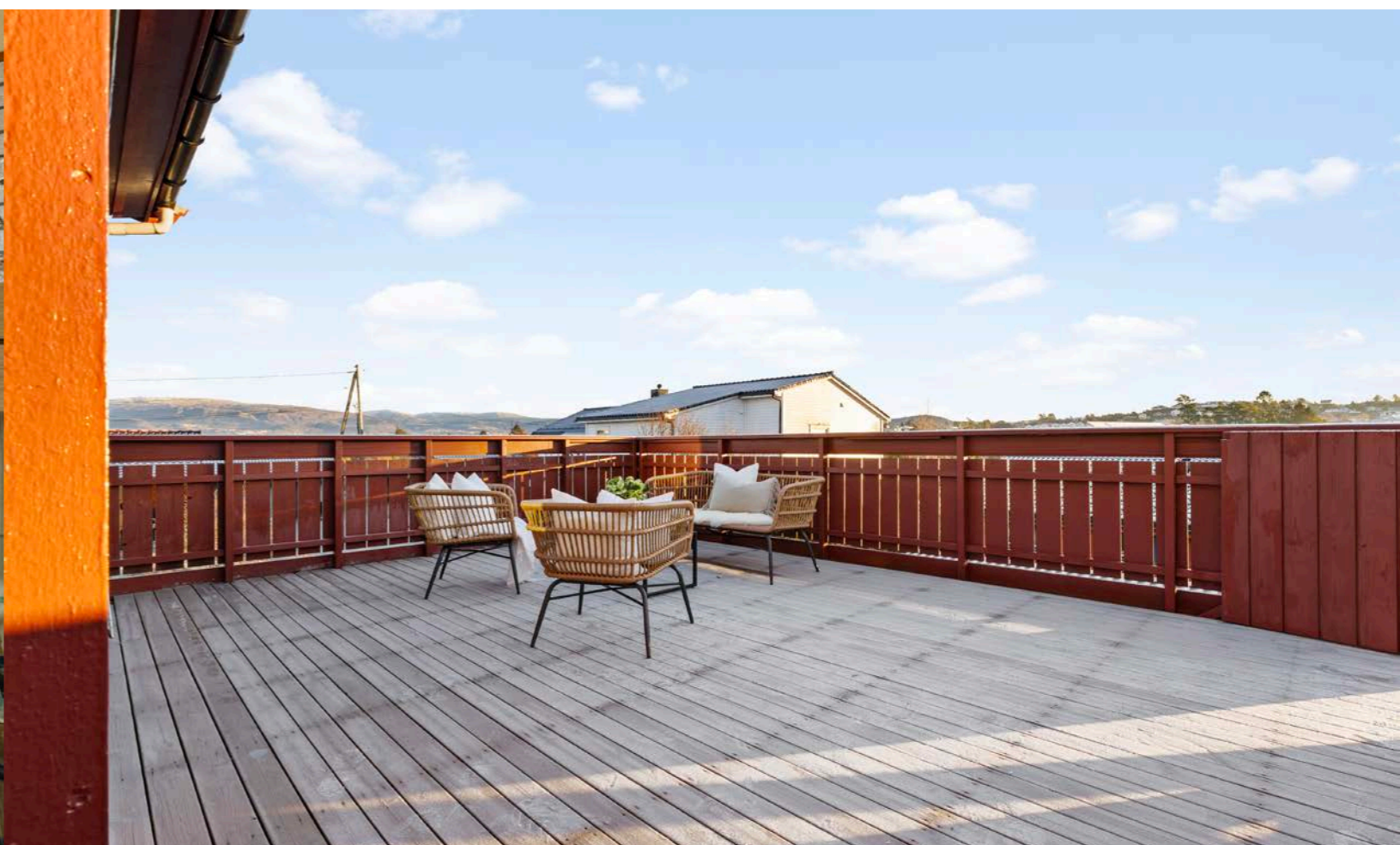


Innhold

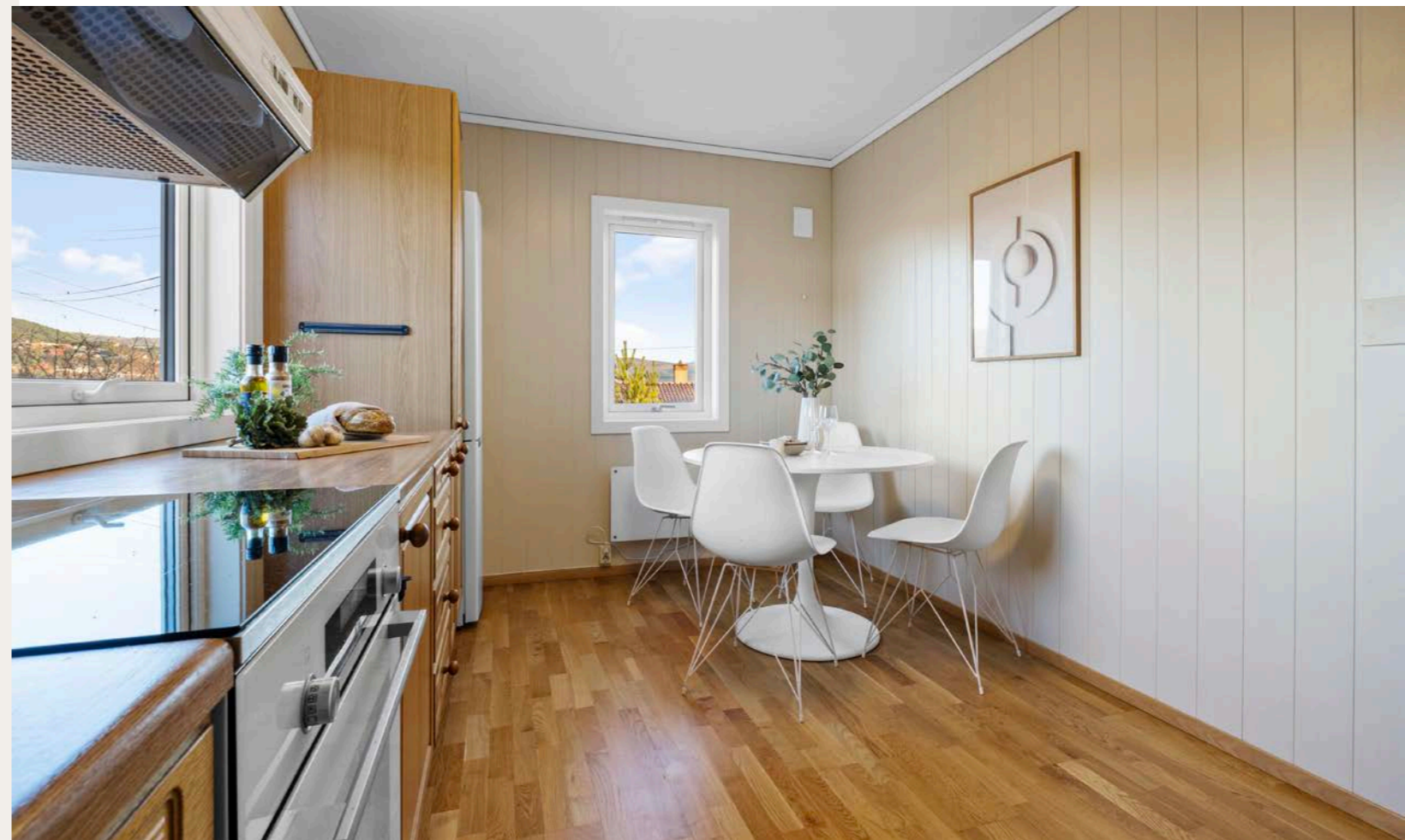
Velkommen	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

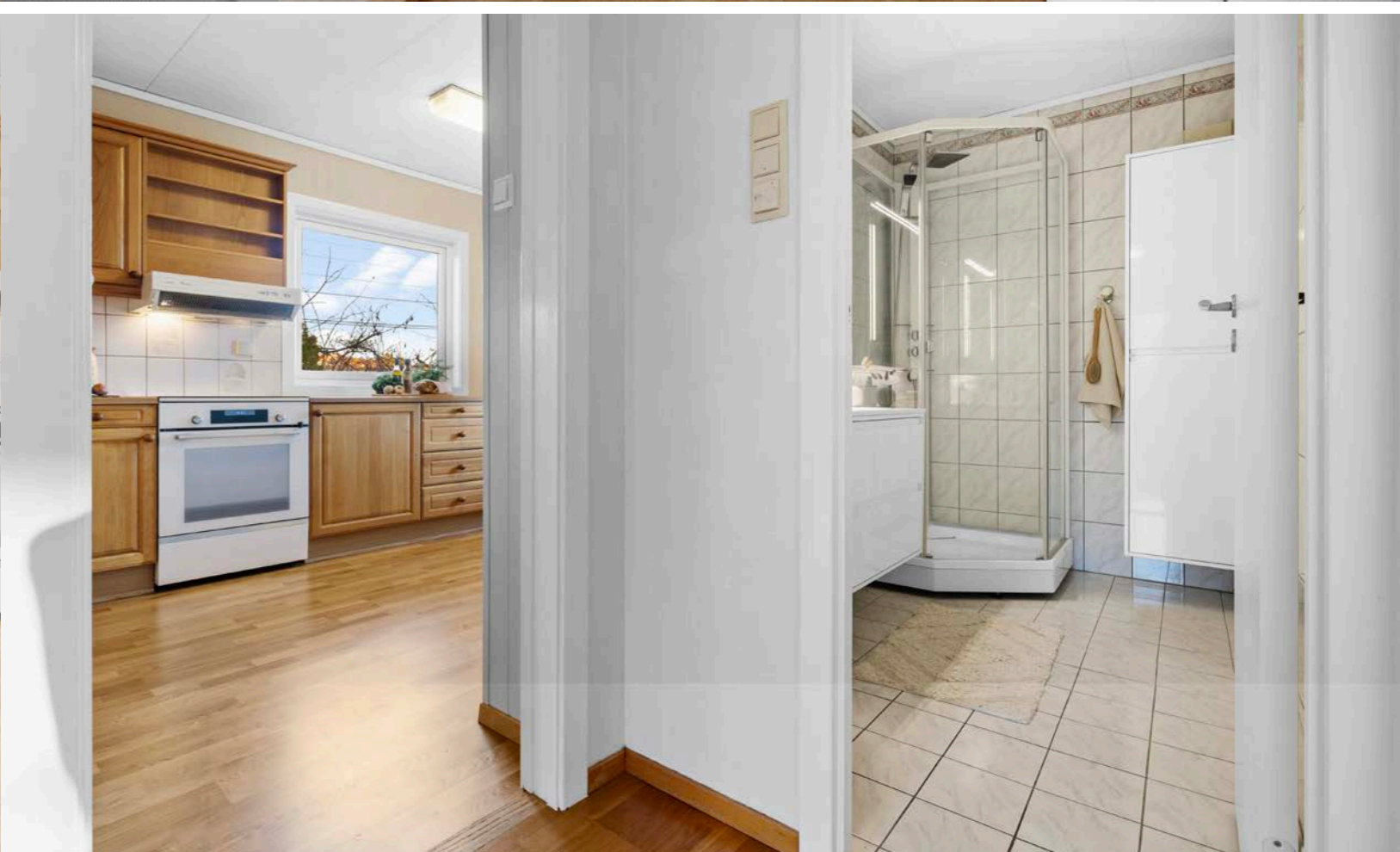
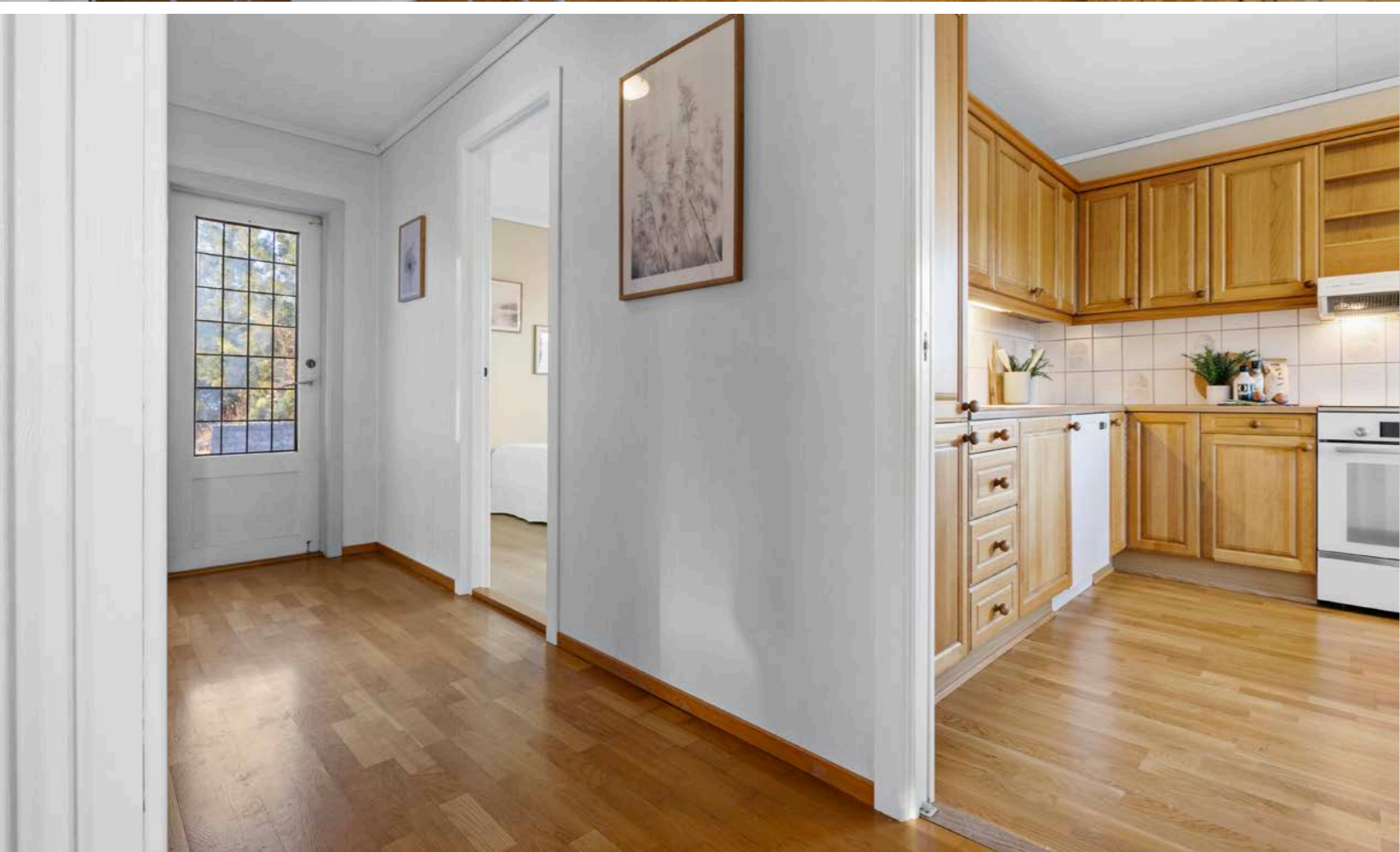
STUE





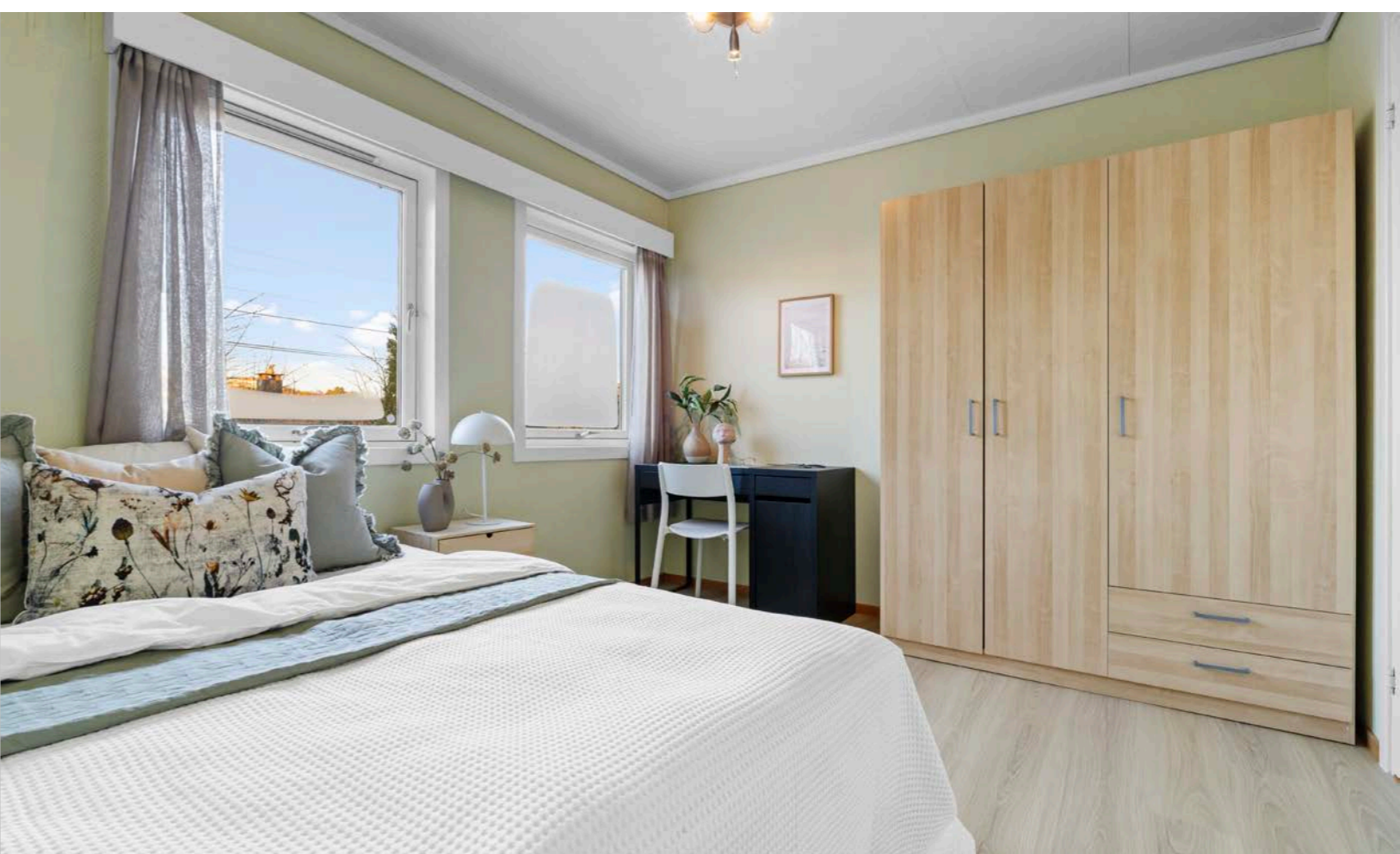
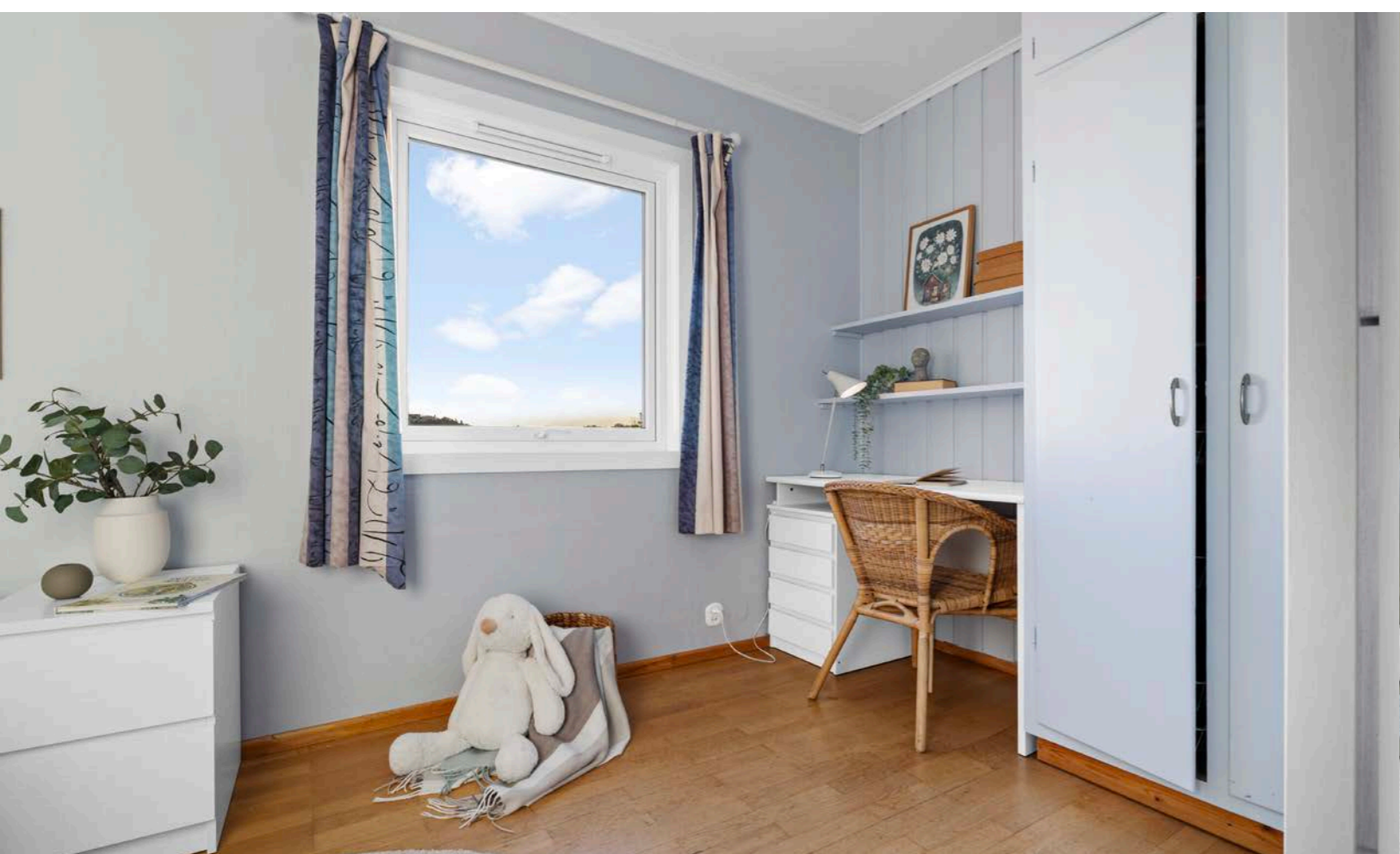
KJØKKEN





SOVEROM







BAD

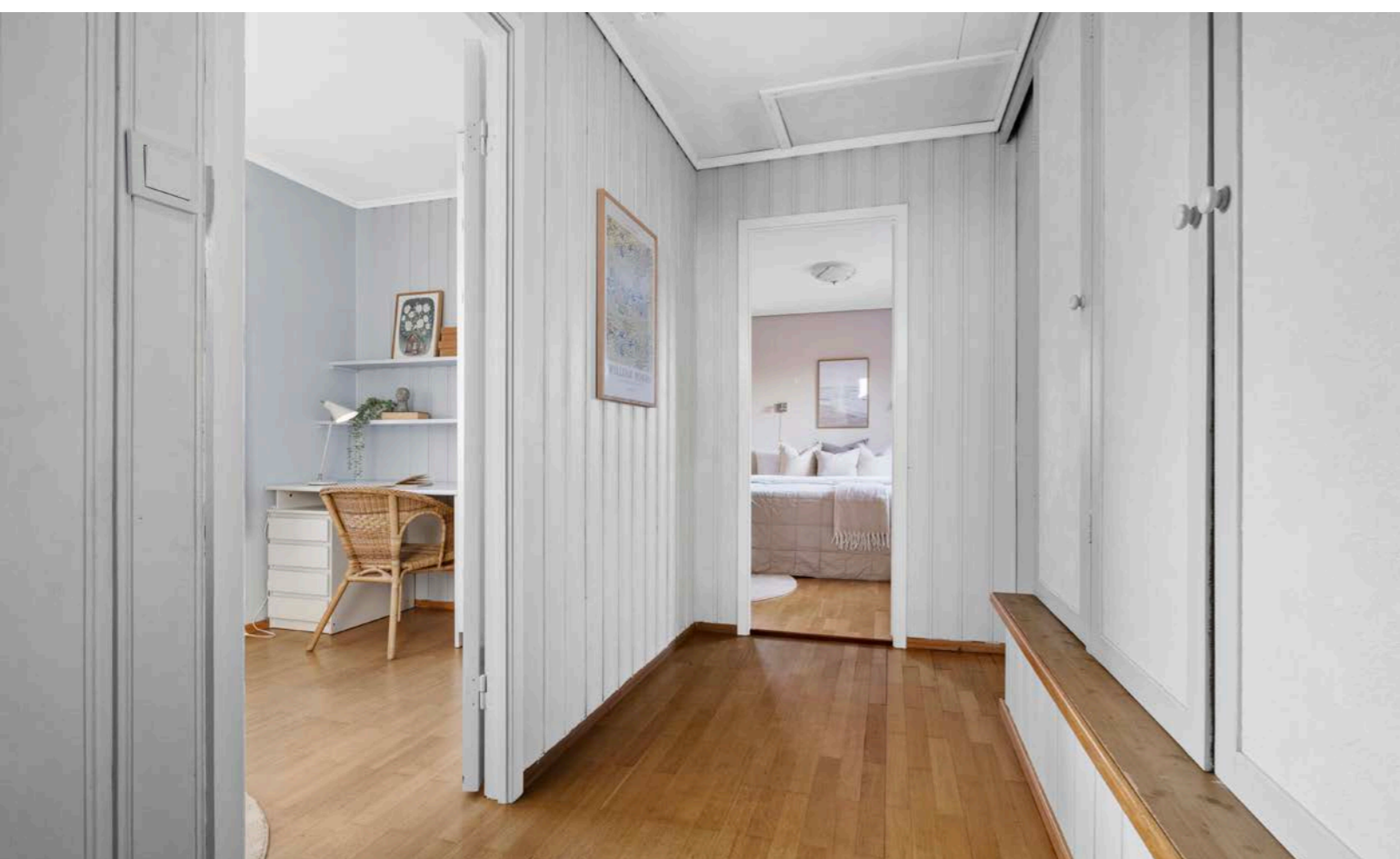


Inngangsparti

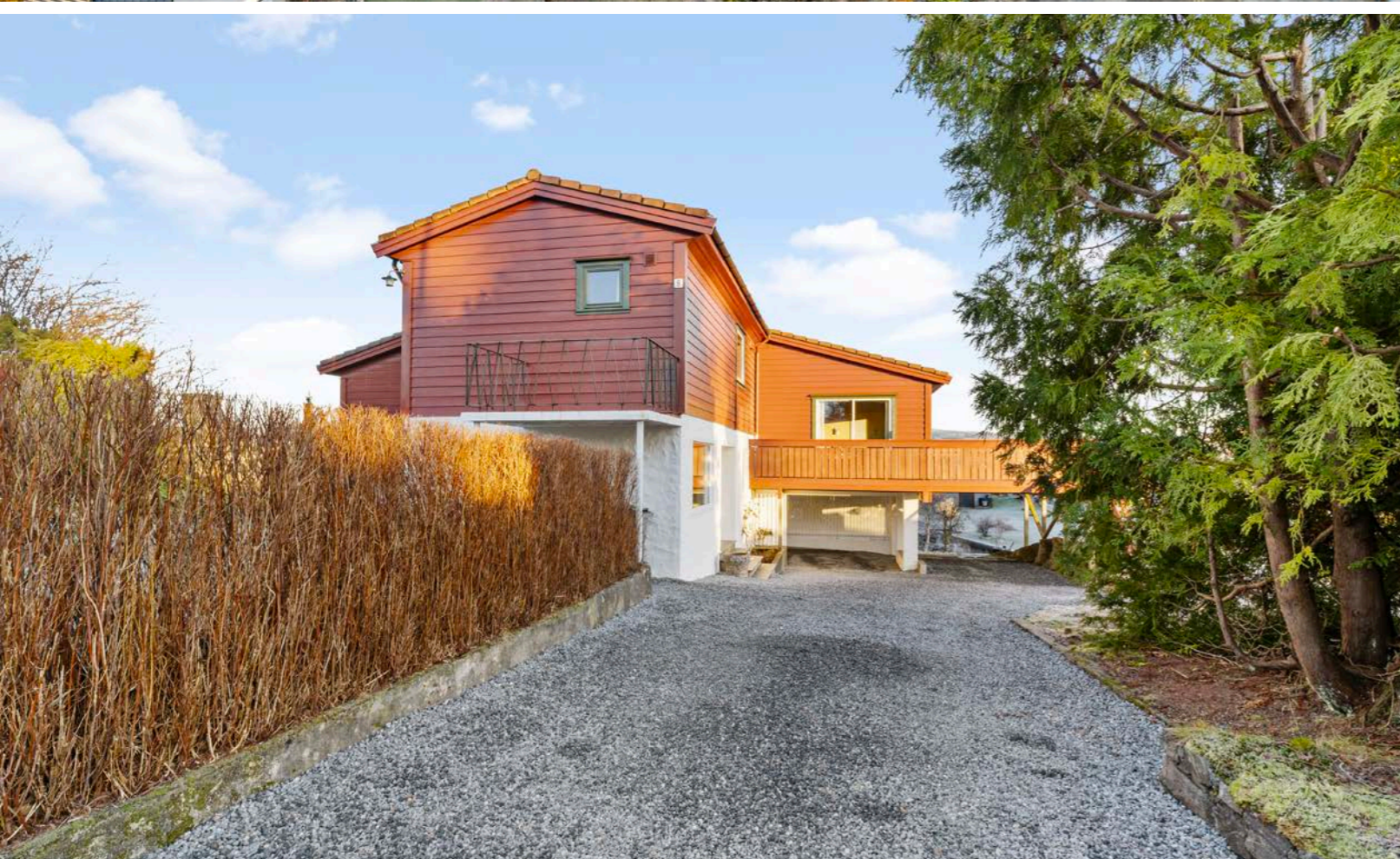


Hobbyrom i 1. etg.





LOFT





1. og 2. etasje

1. og 2. etg



I
B
INDERHAUG BOLIGFOTO

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

2. etasje (mellom etasje)

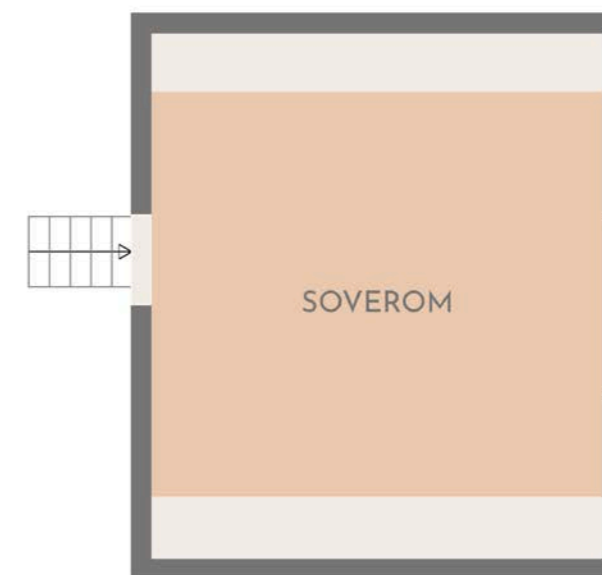
2. etasje



I/B
INDERHÅG BOLIGFOTO


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

Loft



I/B
INDERHÅG BOLIGFOTO

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 m² Gang(8,7m²), bad(6,3m²), soverom(10,1m²), bod(1,4m²)

BRA-e: 18 m² Bod(15,7m²), kjølerom(1,9m²)

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang(7,4m²), bad(4,1m²), soverom(10,2m²), stue(27,4m²), spisestue(10,7m²), kjøkken(12m²)

3. etasje

BRA-i: 33 m² Gang(8,4m²), soverom(8,7m²), soverom(15,2m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

32 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Uthus

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1146.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plen, bed og diverse beplantning. Det er satt opp et uthus i hagen. Det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen vedrørende uthuset.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Søreide, like ovenfor Nordåsstraumen. Dette barnevennlige nabolaget har nærhet til Søreide skole, som ligger bare et steinkast unna, og et praktisk busstopp i samme område. Barnehagen Noreide er også i nærheten.

Hverdagsfasiliteter som dagligvarebutikker Extra Søreide og Kiwi Søreide, samt Søreide Legesenter, er lett tilgjengelige. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, ligger Lagunen Storsenter kun en 13 minutters kjøretur unna. Boligen har også kort vei til noen av Bergens største arbeidsplasser på Kokstad og Sandsli.

For friluftsentusiaster er det flere flotte turområder og tilgang til sjøen like i nærheten, i tillegg til idrettsanlegg i lokalmiljøet. Foretrekker du å trene innendørs, er Aktiv 365 bare en kort kjøretur unna. Her får du en ideell kombinasjon av et godt bomiljø, nærhet til natur, og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Søreide skole (1-7 kl.) 0.4 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 4.1 km

Barnehager:

Nordeide barnehage (1-5 år) 0.8 km

Søreidtunet barnehage (1-5 år) 0.9 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong, åpent mot grunn i krypekjeller. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass og enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er teknet med sutak, lekter og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Håvardstun elektriske monterte varmekabler bad 2. et Rørarbeid utført av far som jobbet som rørlegger. Flislegging egeninnsats. Arbeid utført av: Håvardstun elektriske

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt avløp fra kjøkken lagt av far som

jobbet som rørlegger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fuktinnslag i blindkjeller ved mye nedbør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak før vi kjøpte huset.

Taktekking byttet i 2005. Ingen kjente lekkasjer etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ombygging av sikkringskap. Lagt nytt strømuttak til carport. Øket hovedsikring.

Arbeid utført av: Jetmundsen elektro

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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byttet de fleste vinduene, inngangsdør, bygd terrasse ved egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet taktekking, bygget terrasse, byttet diverse kledning yttervegg, byttet diverse vindu.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byggefeltet har felles vann og avløpsledninger frem til offentlige ledninger. Eierne har felles vedlikeholdsplikt av fellesledningene.

Innhold

Boligens areal går over 3 plan med inndeling i halve etasjer. Boligen er utstyrt med varmpumpe og vedovn i 1. og 2. etg. En del kvaliteter har passert antatt levetid og oppgraderinger må påregnes. I første etasje viser bygg tegninger entrè, gang, hobbyrom og bod/vaskerom. Disse rommene er i dag brukt som soverom og bad/vaskerom. Bruksendringen er ikke godkjent. Badet er av eldre kvalitet og oppgradering må påregnes. Opp trappen finner man stue, kjøkken, bad og soverom. Soverommet i denne etasjen er tegnet inn som 2 soverom. Her er en vegg tatt bort. Muligheter for å reversere løsningen dersom det er behov for ekstra soverom. Badet er av god størrelse, men også dette rommet er modent for utskiftet ihht. eierskifte rapporten. Stuen er er preget av god takhøyde og rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stue er det utgang til terrasse på 30 kvm., en naturlig forlengelse av rommet sommerstid. Herfra er det enkel tilkomst til hagen. En slik terrasse er søknadspliktig. Det foreligger ikke godkjenning på terrassen. Kjøkkenet er meget romslig og med god plass til

spise gruppe. Hvitevarer kan gjerne følge med om det er av interesse.

I andre etasje finner man ytterligere to soverom samt gode oppbevarings muligheter i integrerte skaper i gangen. Begge soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og utstyrt med garderobeskap. Loftet er i dag innredet som soverom. Det foreligger ikke byggetegninger av loftet og rommet regnes ikke som godkjent for varig opphold. Alt i alt en flott familiebolig med behov for modernisering.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunn og fundamenter

Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet

med fukt/kondens. Det er sprekker i utvendig forstøtningsmur, tiltak må iverksettes for utbedring.

Yttervegger

Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Merknad/vurdering av avvik: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut. Det er påvist skjevheter i mindre takparti som ligger over stuen, for utbedring må tiltak iverksettes (konstruksjonen må rettes opp og taktekingen må skiftes ut).

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for taktekingen nærmer seg oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av

alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein. Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Pipe/ildsted: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Pipen er av eldre dato. Pipen har slitte fuger, for utbedring må det iverksettes tiltak for å utbedre fugene.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknad/vurdering av avvik: Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Det er observert fuktskjolder på enkelte av panelbordene på loftet, forholdet må holdes under oppsyn. Isolasjonen som er benyttet på loftet sperrer for luftingen, forholdet må utbedres for å unngå fukt/kondens.

Balkonger, verandaer og lignende
Merknad/vurdering av avvik: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter på rekkverket til terrassen uten adkomst. Dagens krav er på 1 meter. Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk på terrassen uten adkomst. Det er en del avskallinger og slitasje på terrassen uten tilkomst, vedlikehold av hele terrassen må påregnes.

Kjøkken

Merknad/vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Generelt anbefales det å benyttet lekkasjestopper.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad/vurdering av avvik: Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Avløpsrørene i støpejern har rustdannelser, rust vil over tid føre til lekkasjer i rørene, utskiftning innen kort tid bør påregnes. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må

holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Varmtvannsbereder

Merknad/vurdering av avvik: Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. Det anbefales og monteres frostsikring i kjelleren.

Forhold som har fått TG3:

Krypekjeller

Merknad/vurdering av avvik: Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det er fuktinnslag flere steder i kjelleren, tiltak bør iverksettes for å unngå for høy luftfuktighet. Høy luftfuktighet i kjelleren vil kunne resultere i fuktskader på overliggende konstruksjoner (trevirke). Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Det må påregnes kostnader for utbedring av drenering og forhold under bakkenivå. Takstmannens prisvurdering ved TG3 i dette tilfelle er ikke utbedringskostnad men kostnad for ytterligere undersøkelser.

Vinduer og ytterdører

Merknad/vurdering av avvik: Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket

Overflate vegger og himling

Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er observert flere skruehull i baderomsplatene, platenes tetthet er her svekket.

Overflate gulv

Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens

krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad/vurdering av avvik: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik på våtrommene anbefales oppgradering av begge våtrommene innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre våtrom.

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

integreerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør på internett og kabel tv. Det er lagt inn fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt. To biloppstillingsplasser i carport.

Forsikringselskap

Tryg

Polisenummer

3616485

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene og i stuen, vedovn og varmepumpe Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 21 688

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 8 749

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 458 235

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 832 938

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Ruskeneshaugen Vel

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.

Sameiet

Sameienavn

Sandsgård

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 283 i Bergen kommune. Gårdsnummer 36, bruksnummer 255 i Bergen kommune. Gårdsnummer 36, bruksnummer 295 i Bergen kommune. Gårdsnummer 36, bruksnummer 332 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:

4601/36/283:

05.01.1998 - Dokumentnr: 141 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1962 - Dokumentnr: 308096 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:6 Snr:1 - 25

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken gyldig midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Følgende er mottatt av kommunen:

Det foreligger et skriv fra kommunen datert 1.10.1964. Det er foretatt en besiktelse av boligen 30.9.1964 hvor det ble påvist en del gjenstående arbeid som måtte utføres før ferdigattesten ble utstedt. Dette gjelder blant annet garasjen som ikke er ferdigstilt, men i stede satt opp en carport.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 10.12.1974.

Gjenstående arbeid: Montering av øverste element på røykpipe. Peisen tillates ikke brukt ør røykpipe er fullført. Videre må eventuelle pålegg fra anleggs seksjonen etterkommes. samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 31.3.75.

Det foreligger avvik fra godkjente byggetegninger og dagens plantegning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hobbyrom i 1. etg. er tatt i bruk og innredet som soverom. Badet i 1. etg. er for øvrig angitt som bod og vaskerom på byggetegningen. En slik bruksendring er søknads pliktig, og bruksendringen er ikke godkjent. I 2. etg. er det tatt bort en vegg som delte det ene soverommet i to.

Huset er i utgangspunktet tegnet med garasje. Her er det i stede laget carport med terrasse over. En slik endring er søknads pliktig. Denne endringen er ikke bygge meldt og ikke godkjent. Uthus i hagen

foreligger det ingen dokumentasjon på. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og 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.

Adkomst via kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 30840000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 35 BNR 27 GNR 36

BNR 6, SØREIDE - NORDEIDE

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 01.06.1964

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 30840000

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: 96,6 %

PlanID: 30840000

Reguleringsformål: 310 - Kjørevei

Dekningsgrad: 3,4 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 16280000

Plannavn: YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/
LAKSEVÅG. RINGVEG VEST

Saksnr: 200012271

PlanID: 64490000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 36 BNR 6,
RUSKENESHAUGEN

Saksnr: 201504551

PlanID: 60030000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 35 BNR 2, 6, 7, 65, 278,
688 MFL., SØREIDE SENTRUM

Saksnr: 200801685

PlanID: 60200000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL.,
DOLVIK - HOPE, MARINA- OG BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 201202535

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 36/6

Bygningsnr: 300689278-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Rammetillatelse

Dato: 22.06.2021

Saksnr: 202117660

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
144 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

145 990 (Omkostninger totalt)
161 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
163 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 935 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 951 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 953 890 (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 145 990

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, konsultasjon stylist, servitutter, e-signering)
- 24 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger/overtagelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

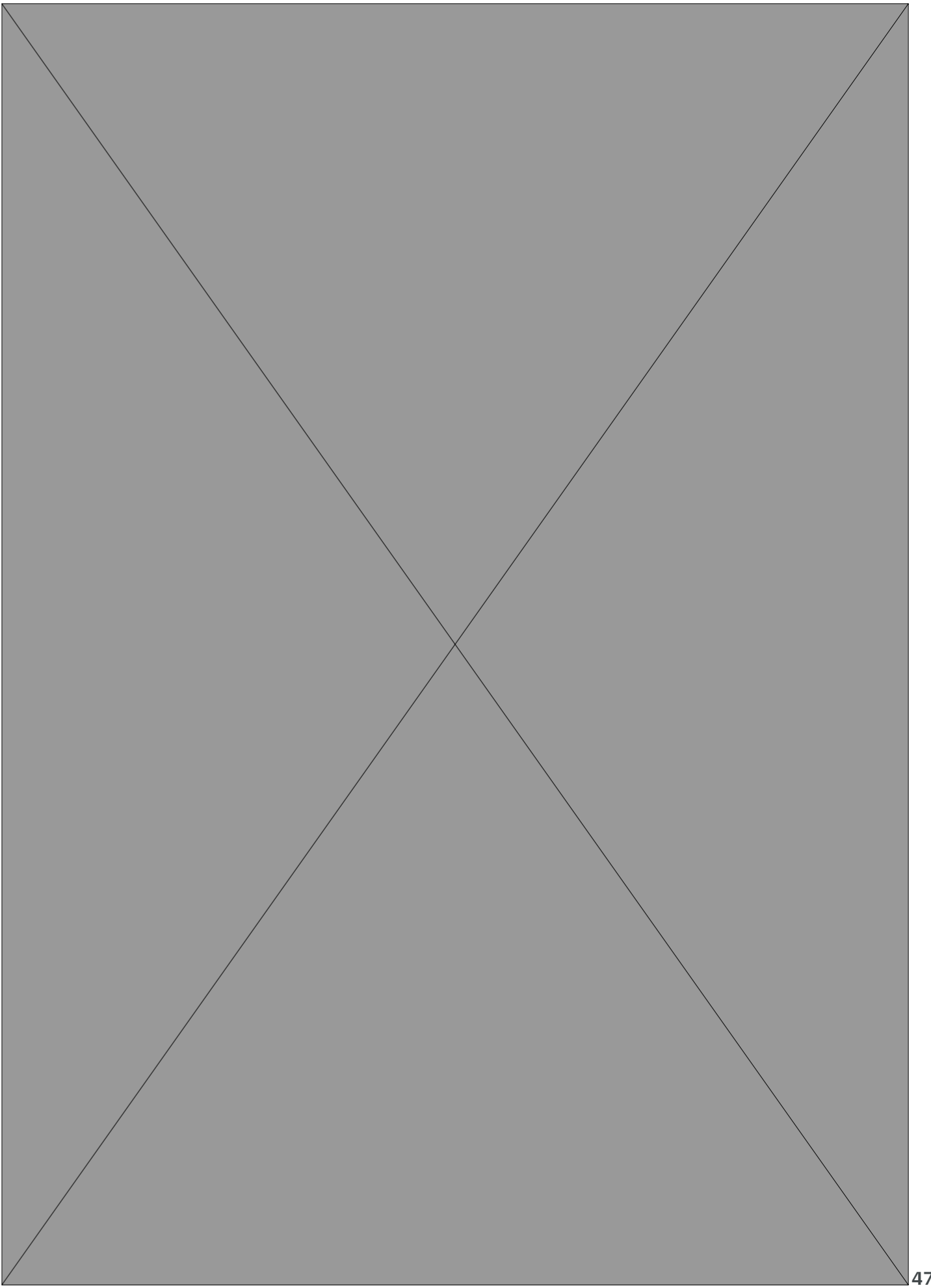
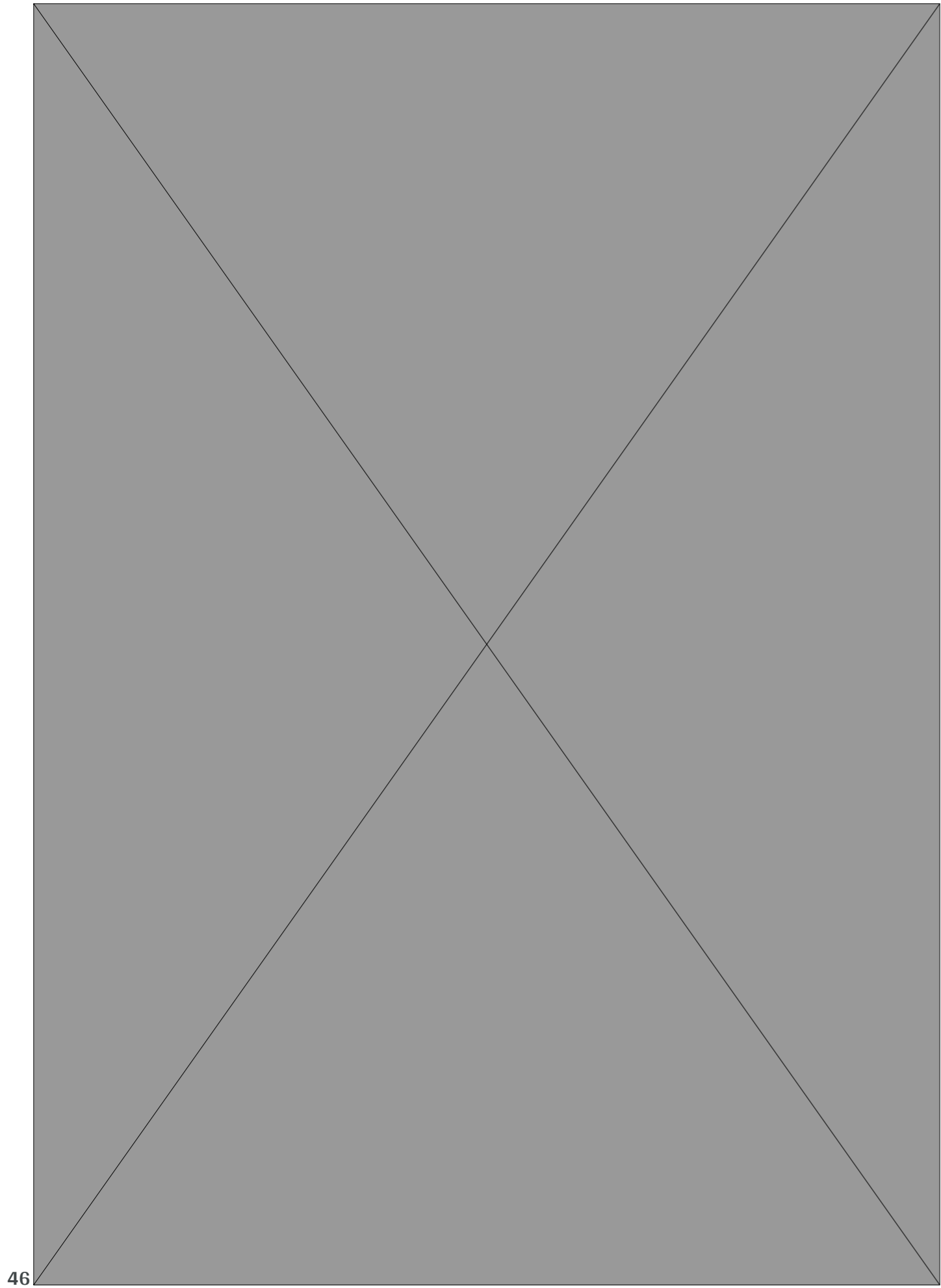
Oppdragsansvarlig

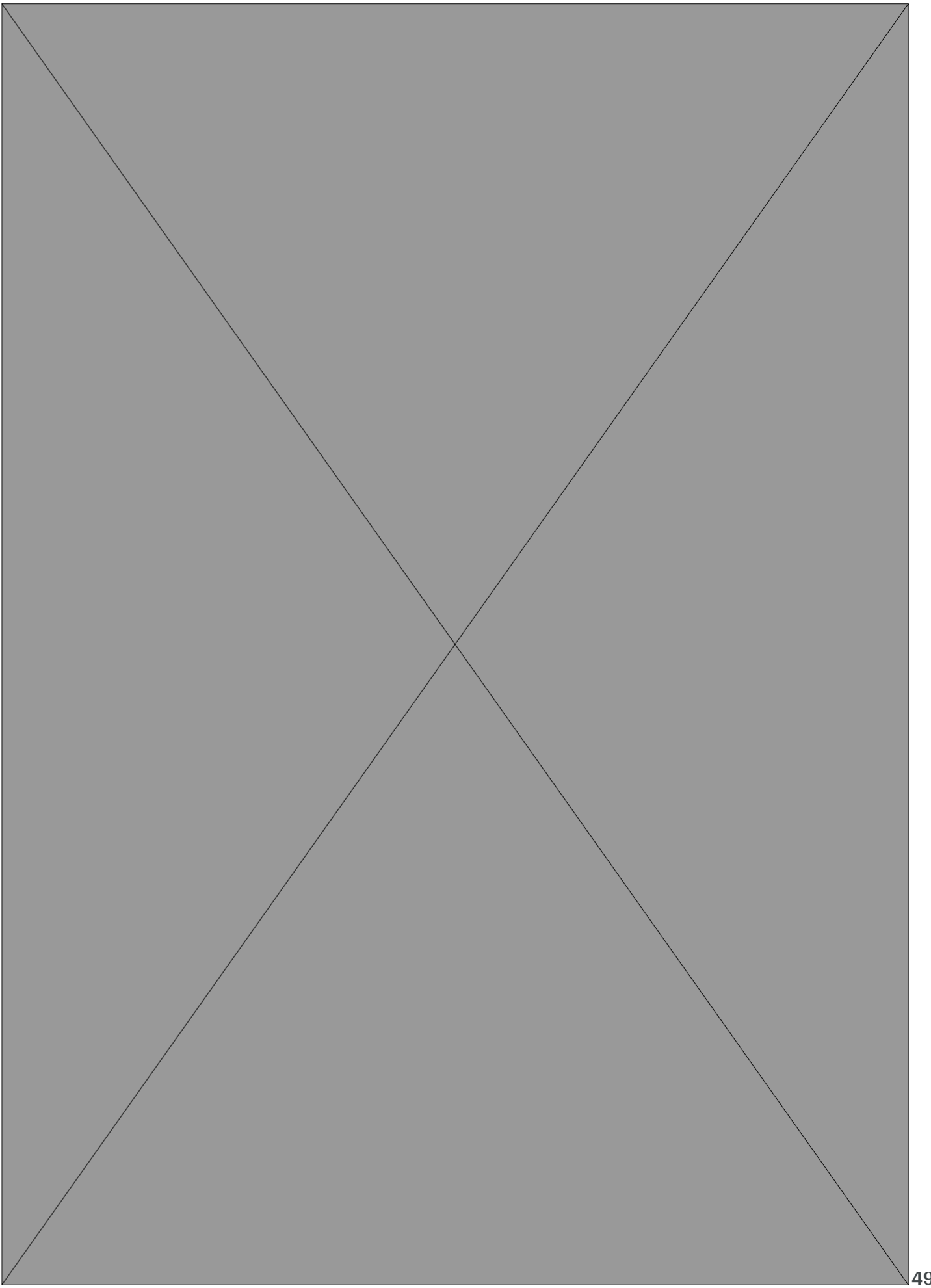
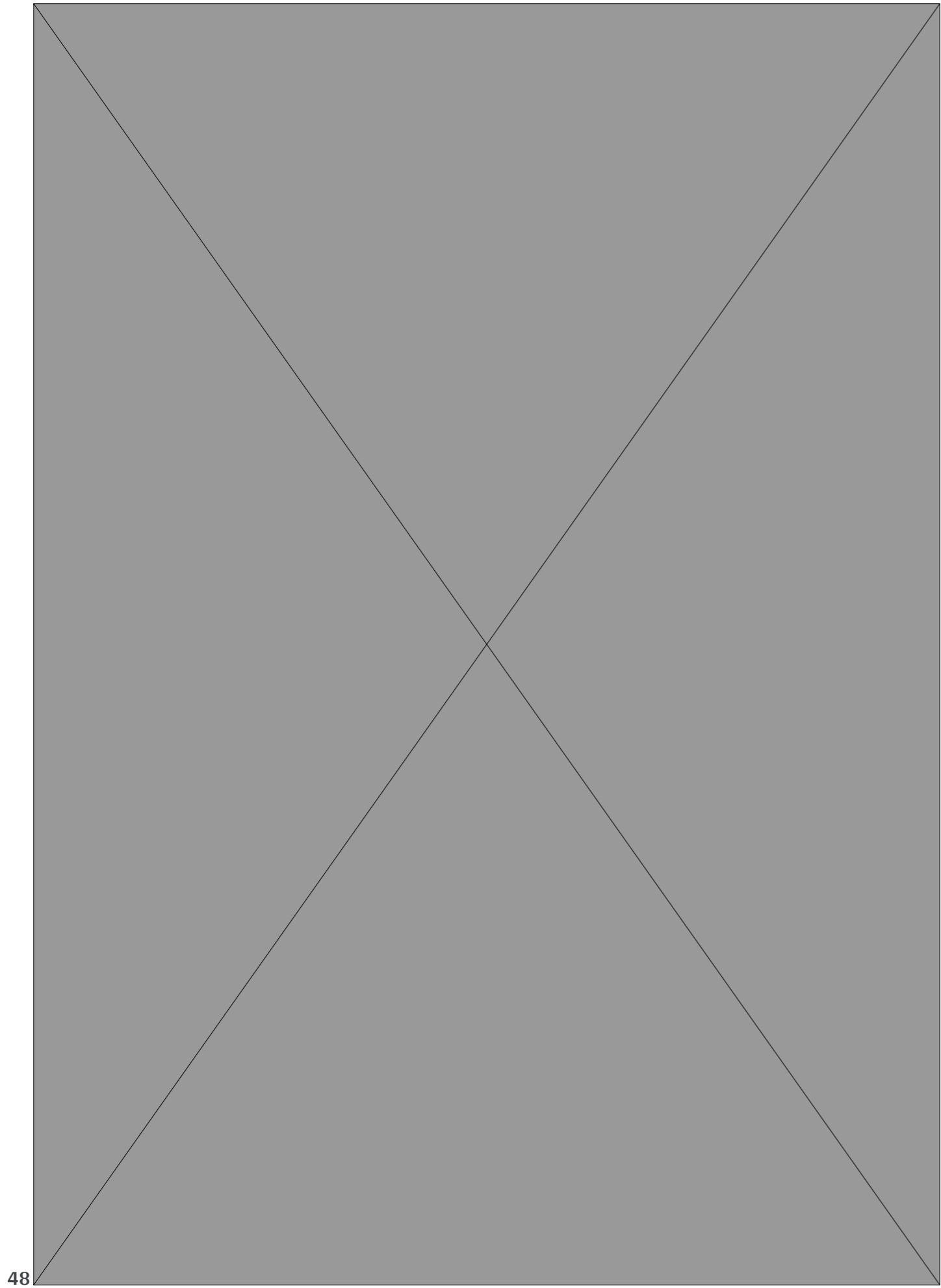
Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

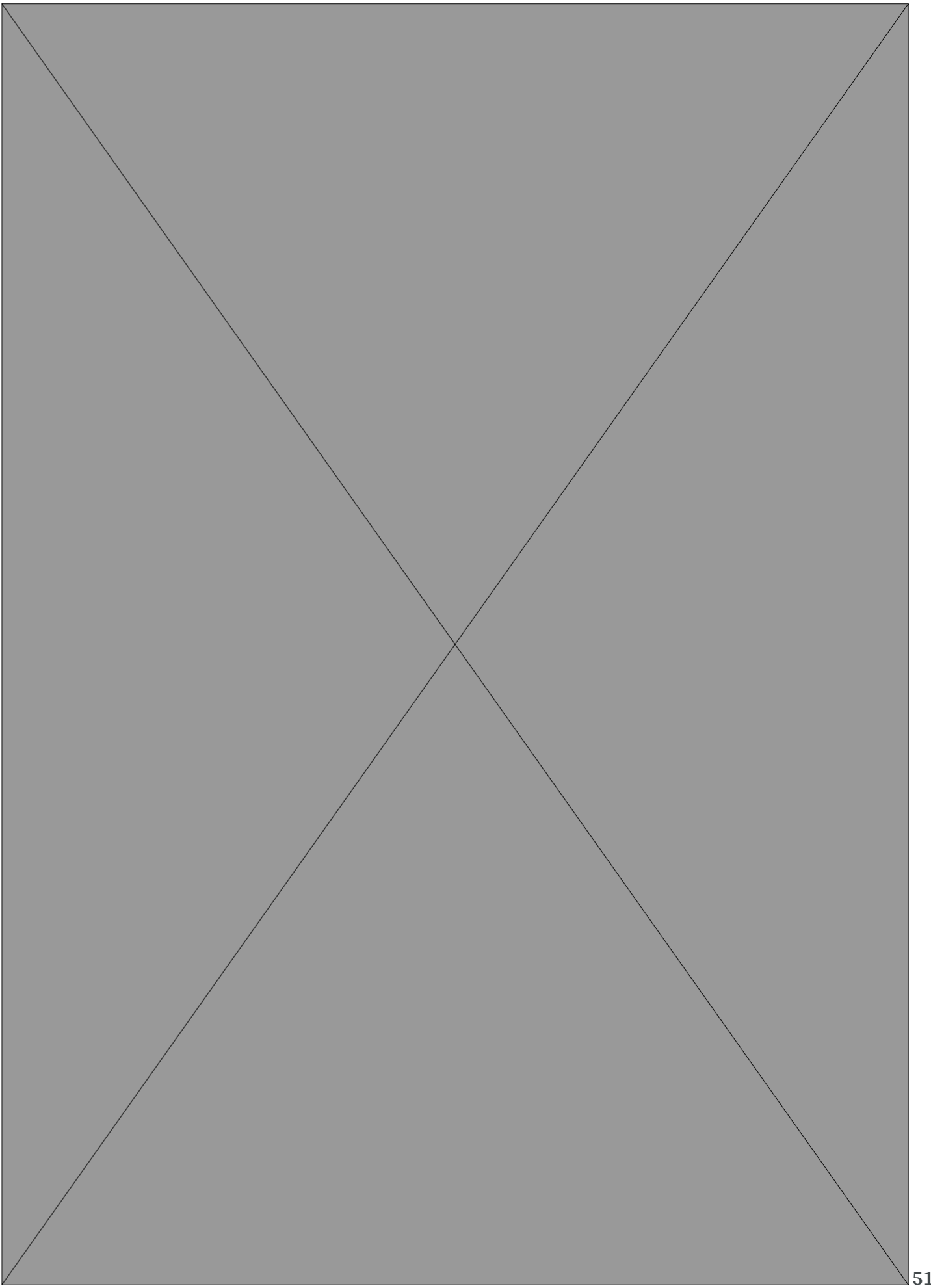
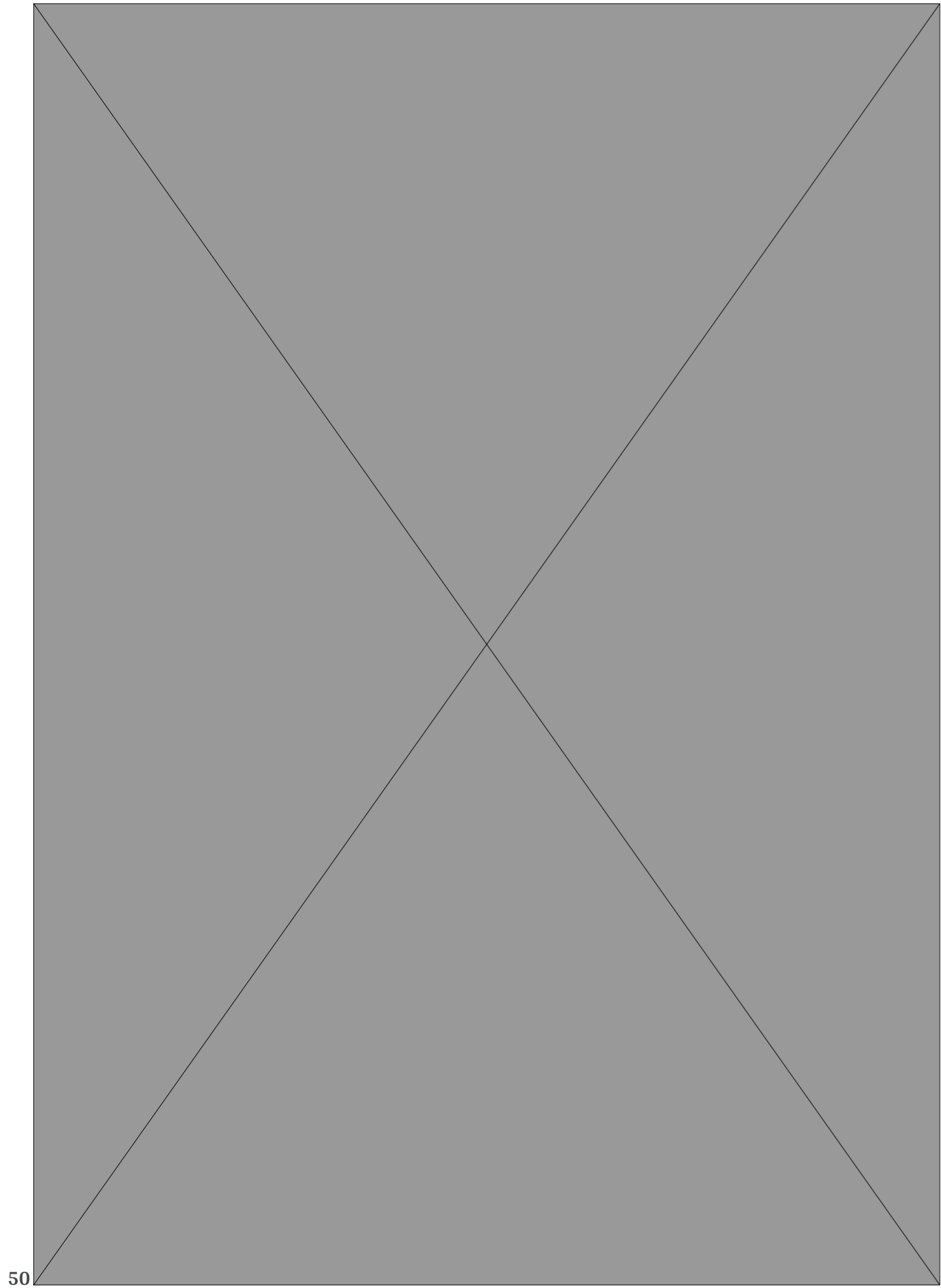
Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

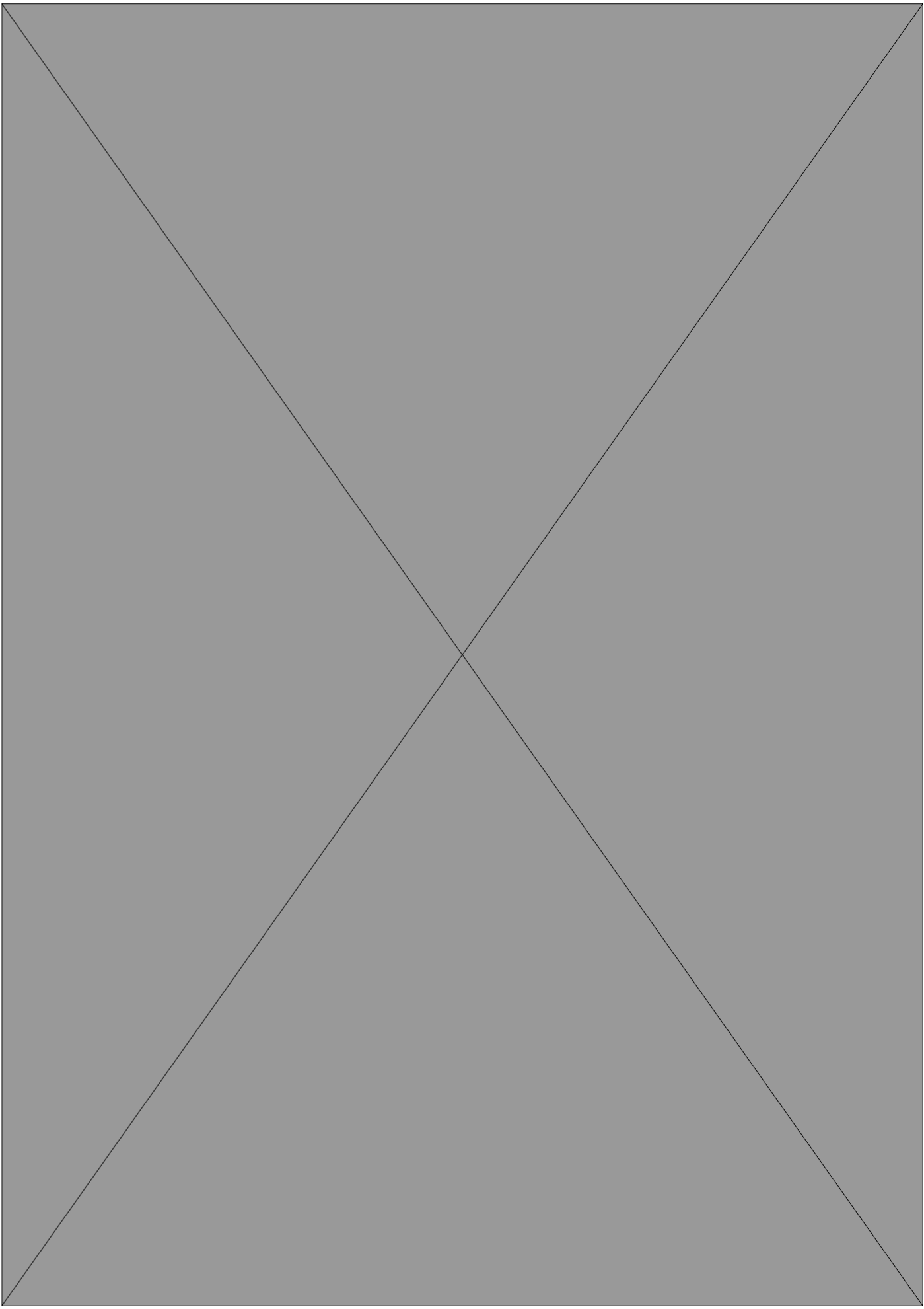
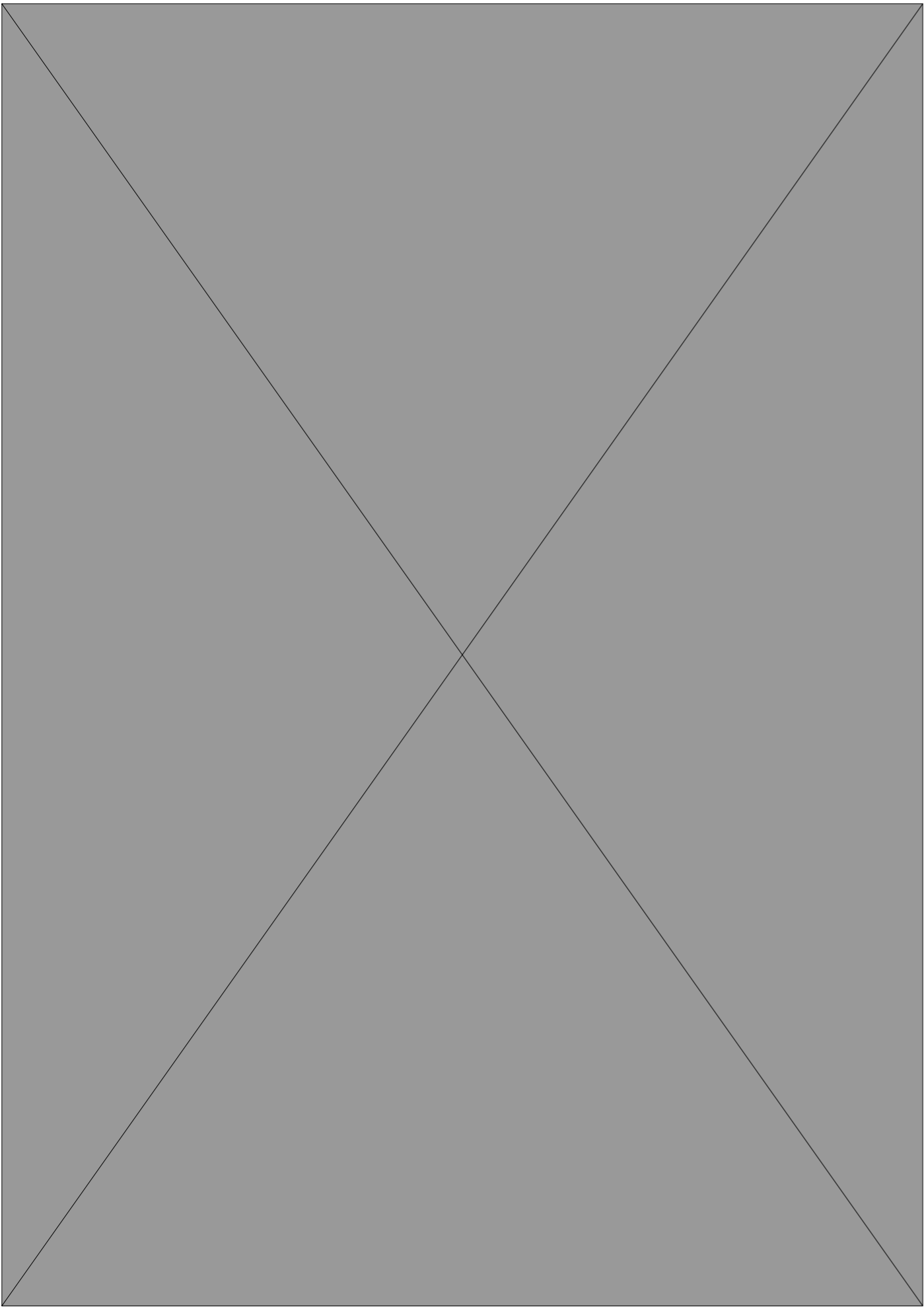
Salgsoppgavedato

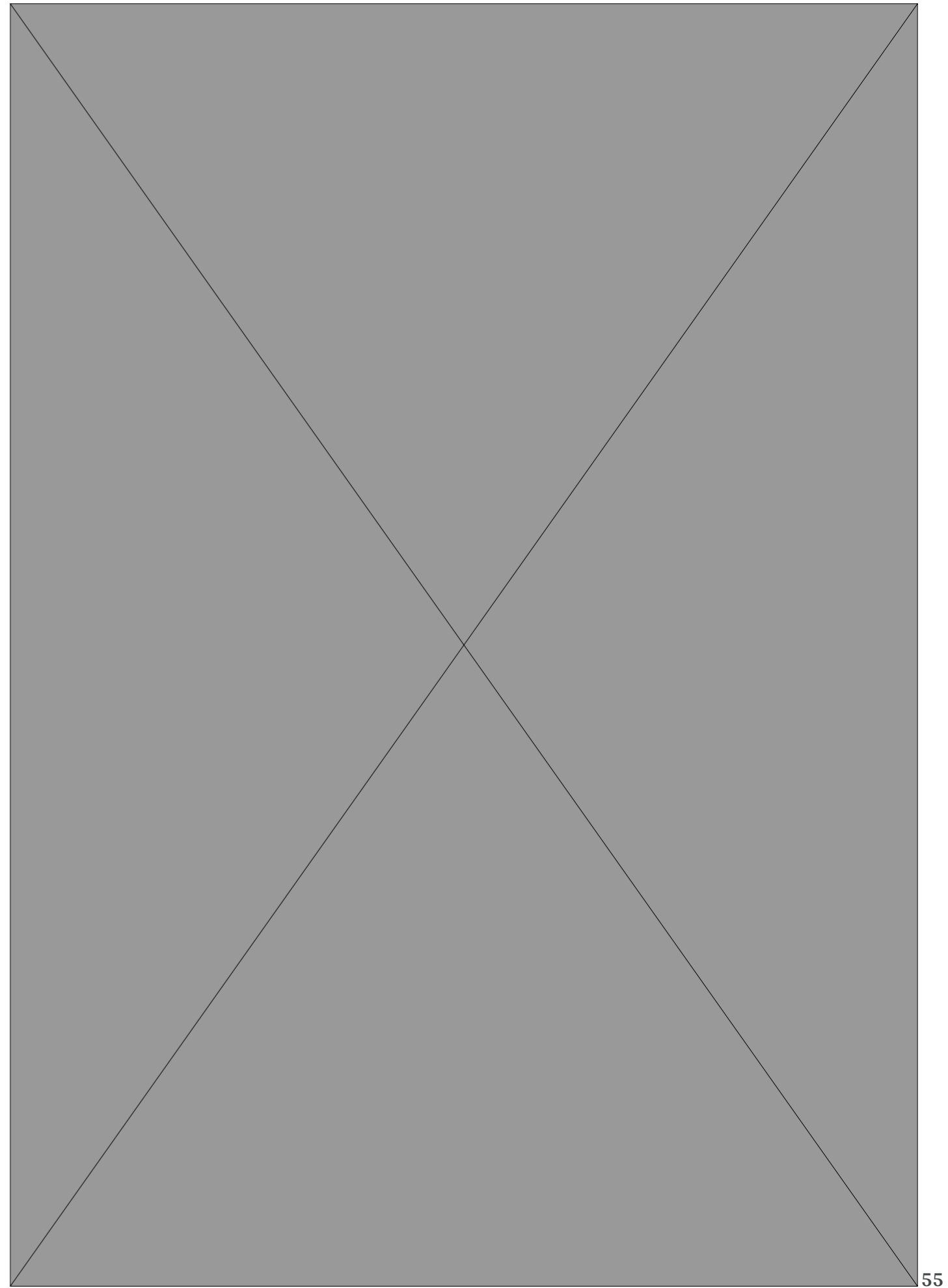
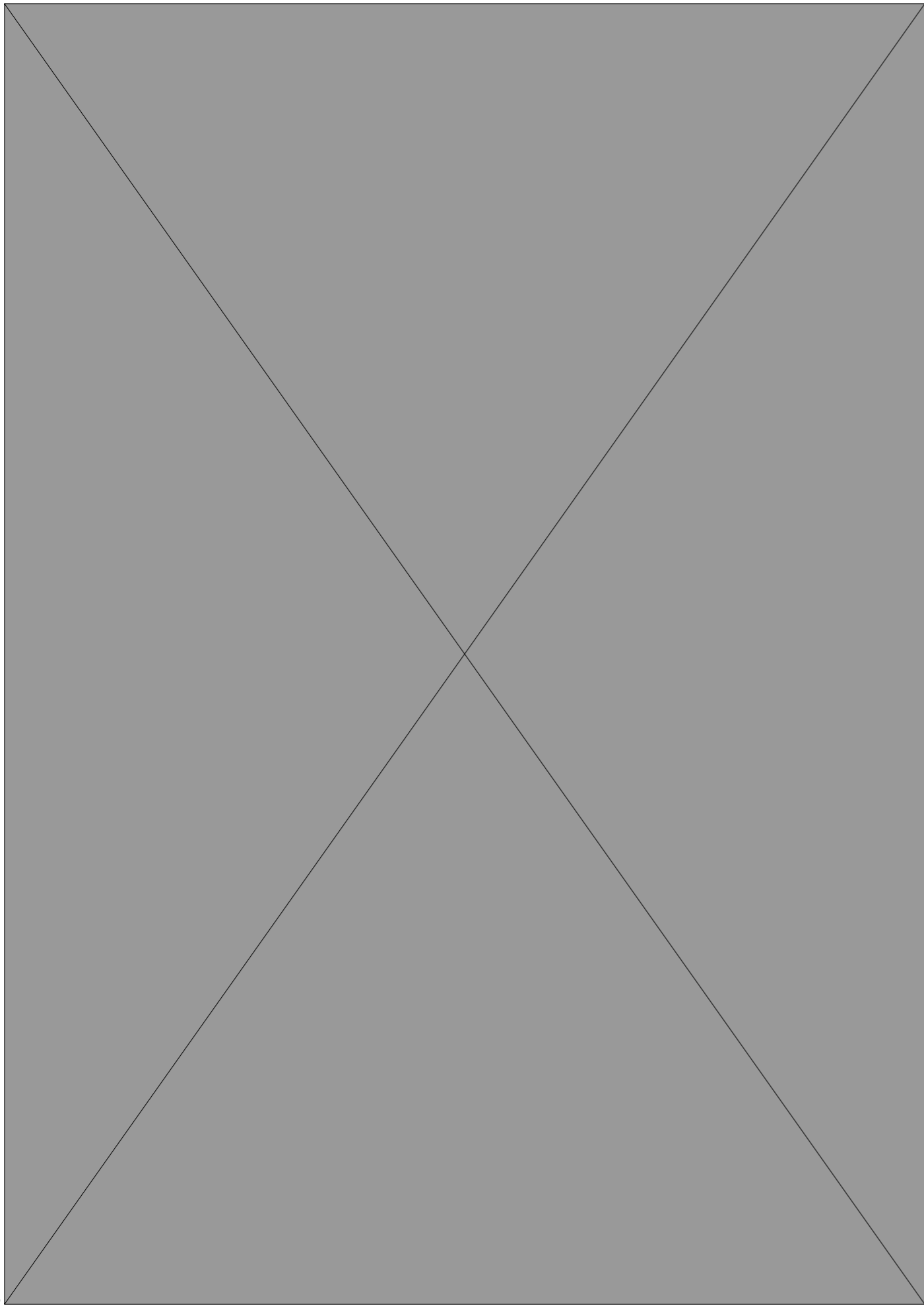
22.12.2024

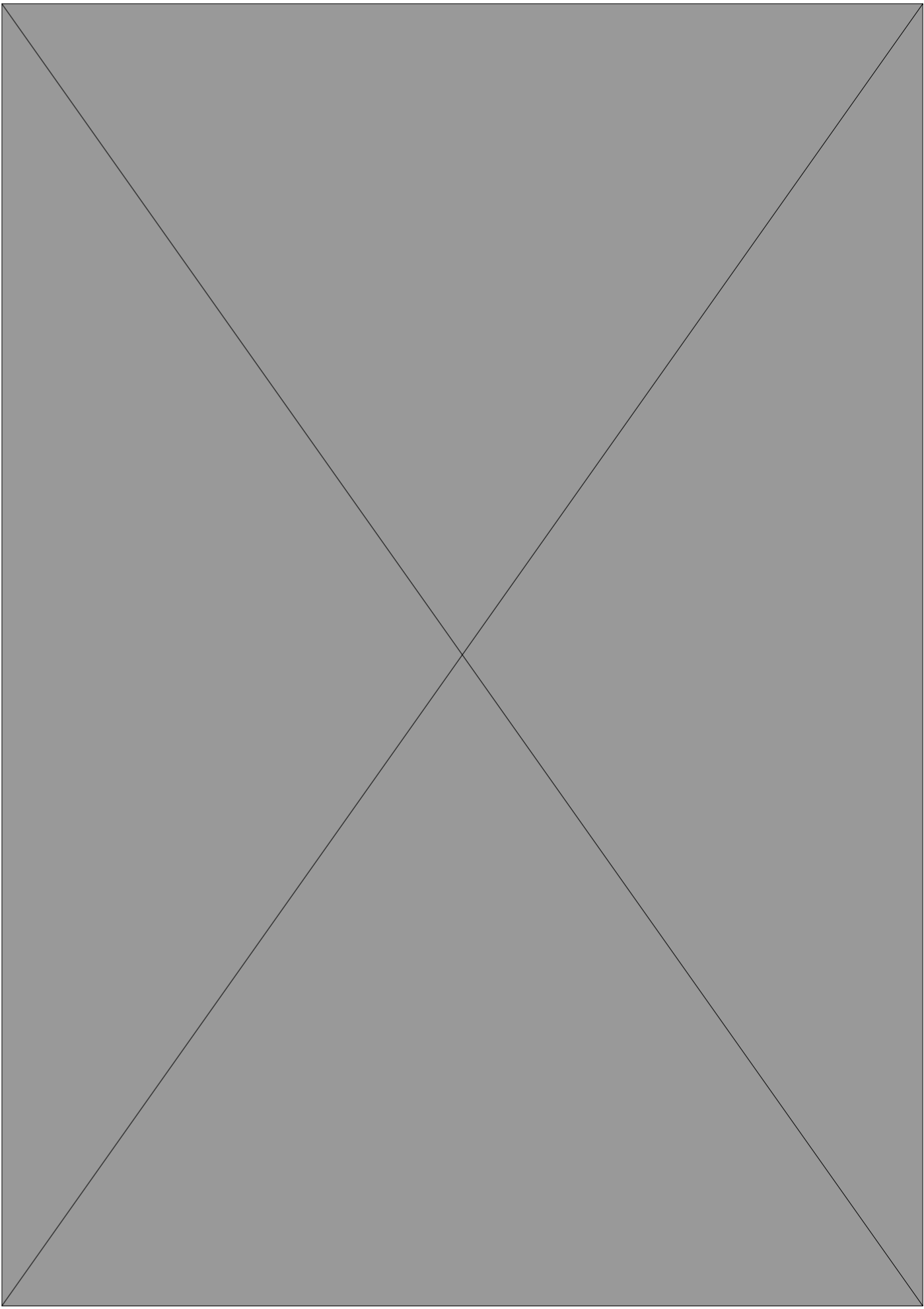
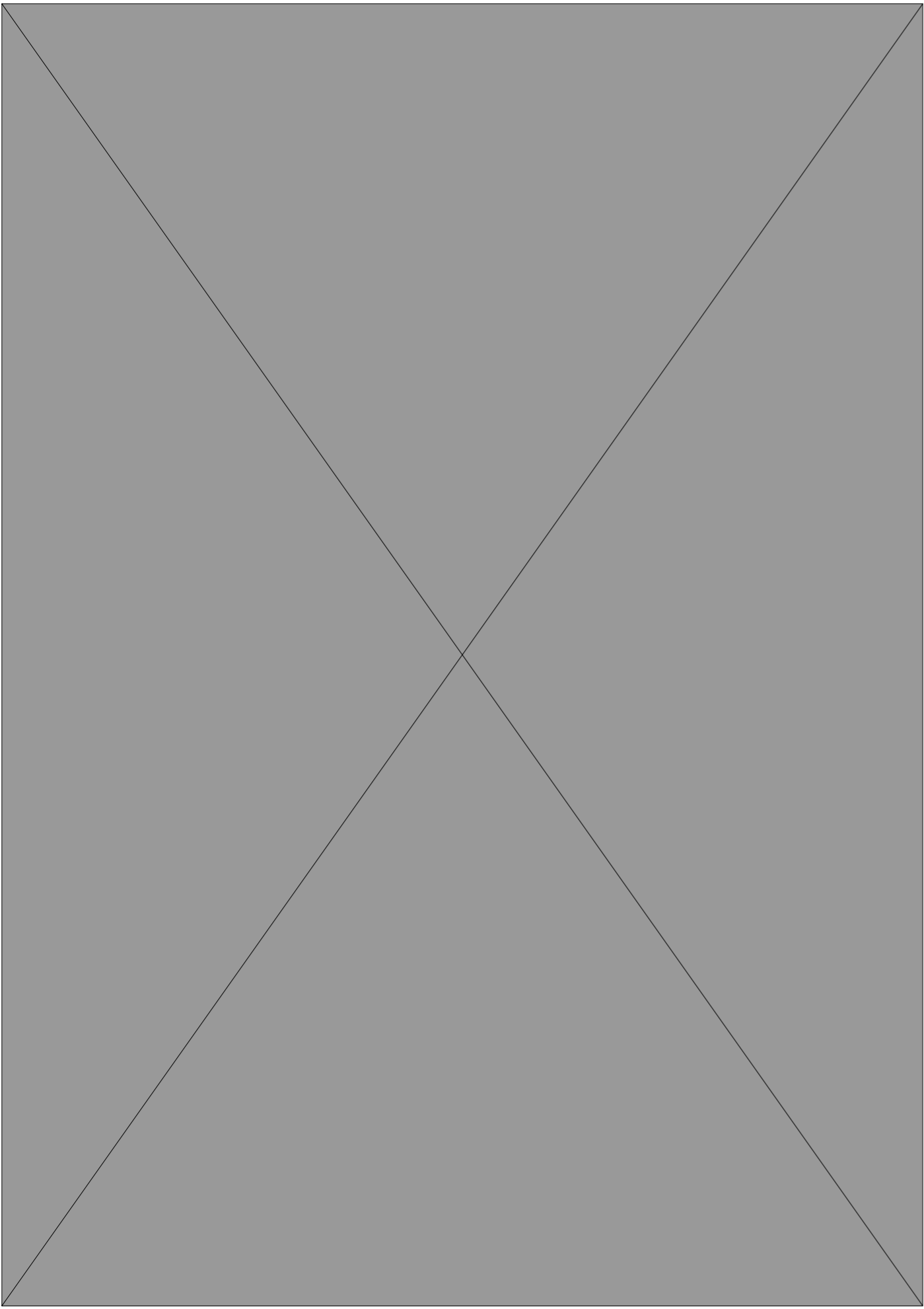


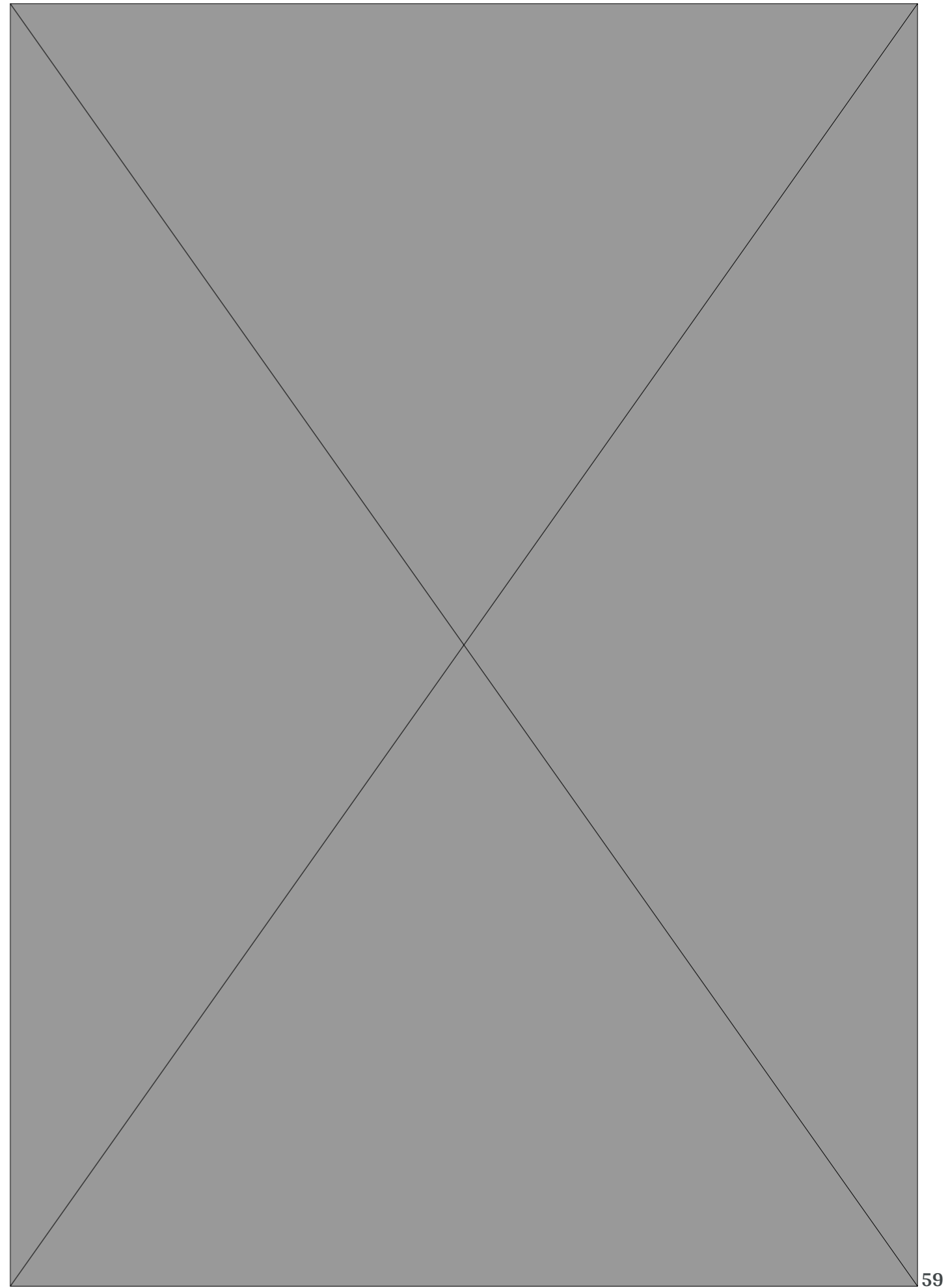
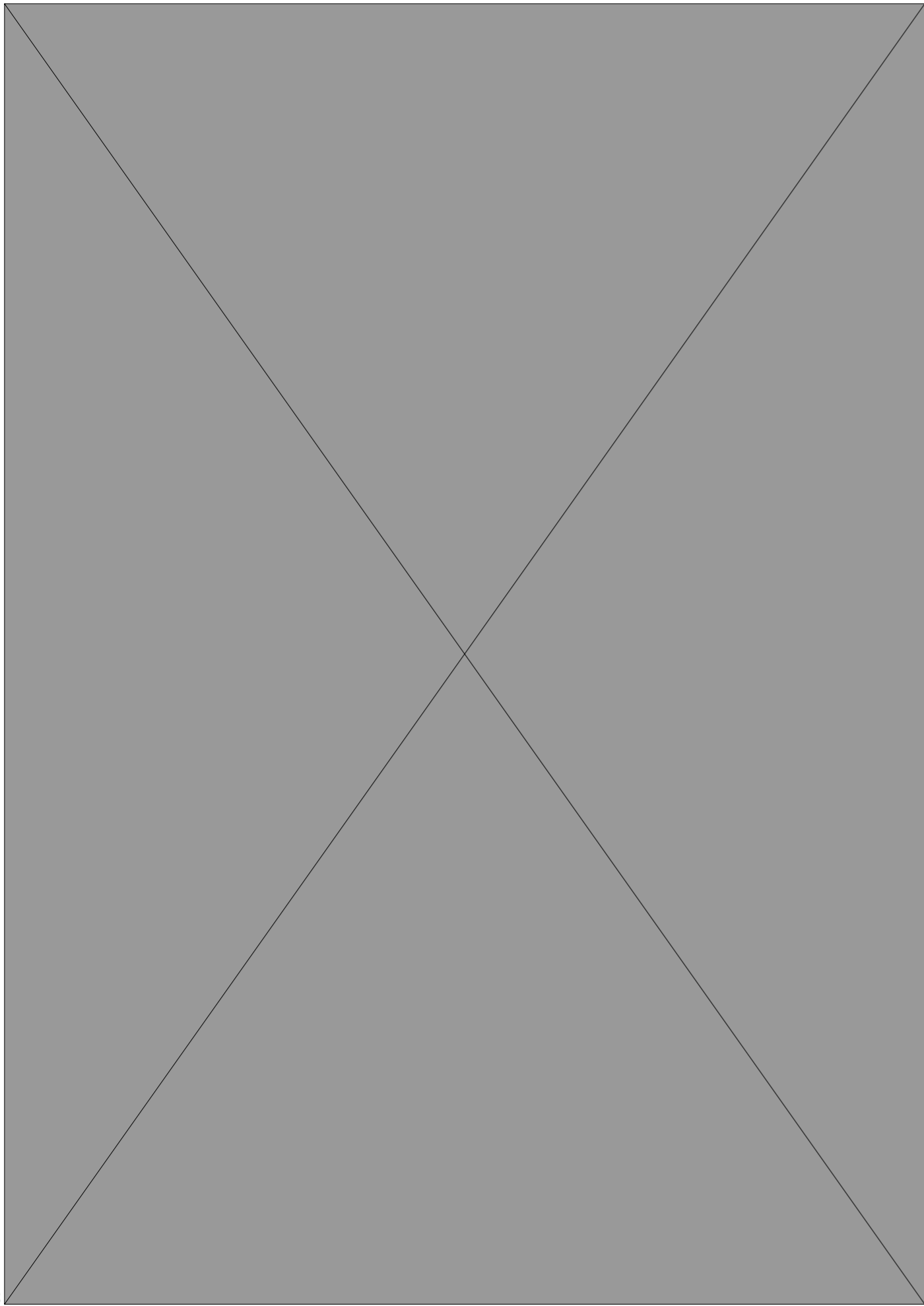


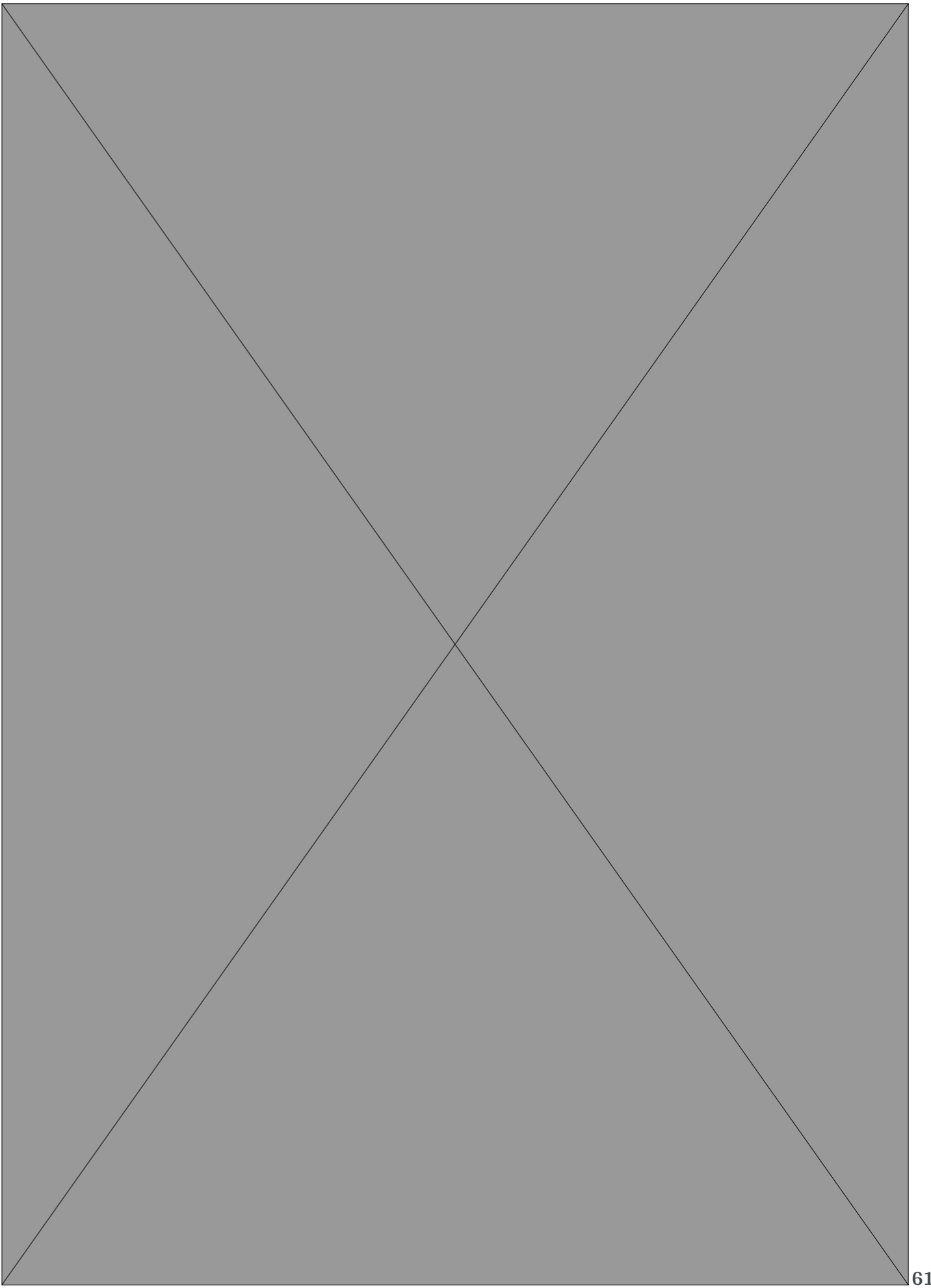
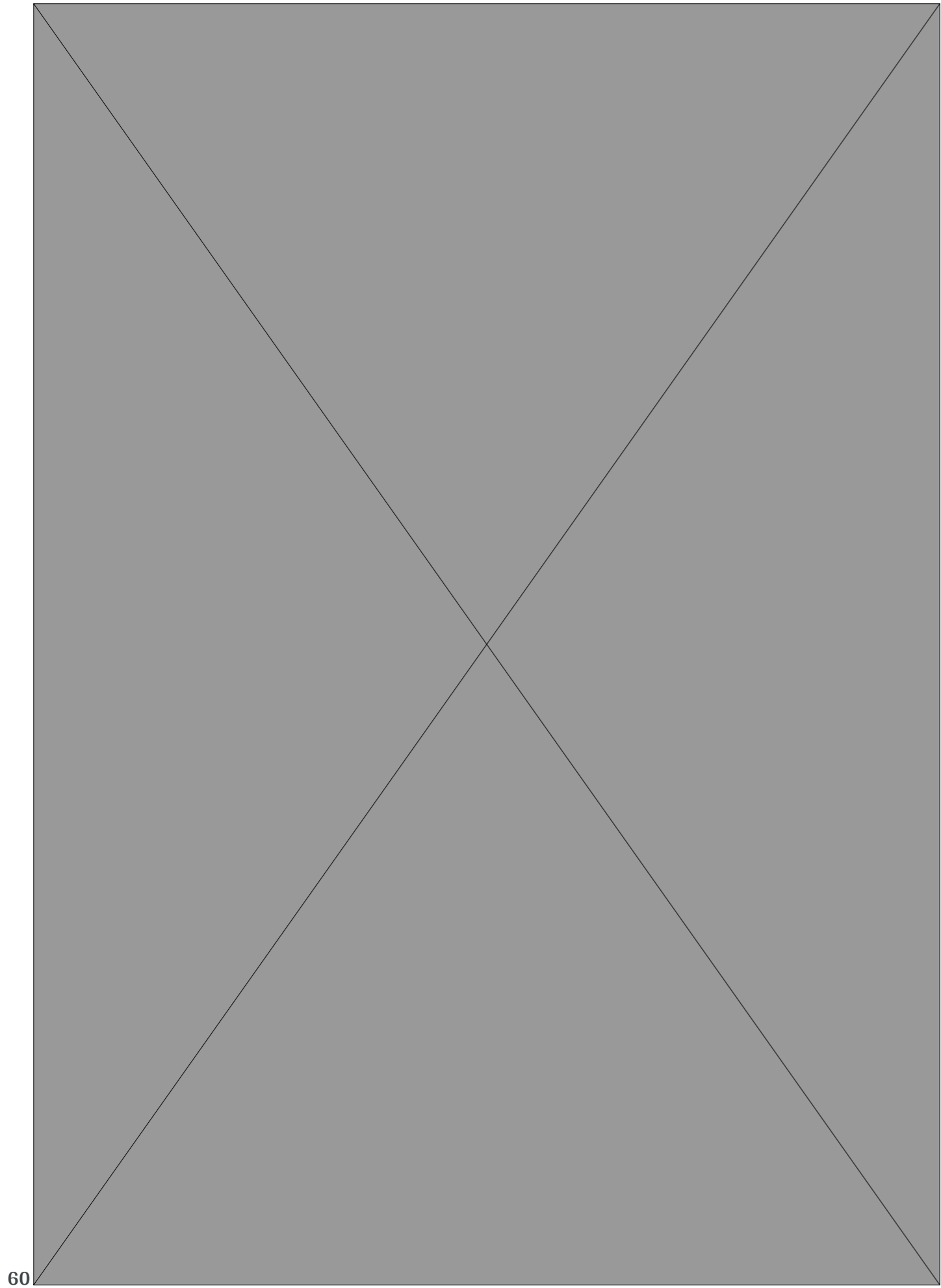


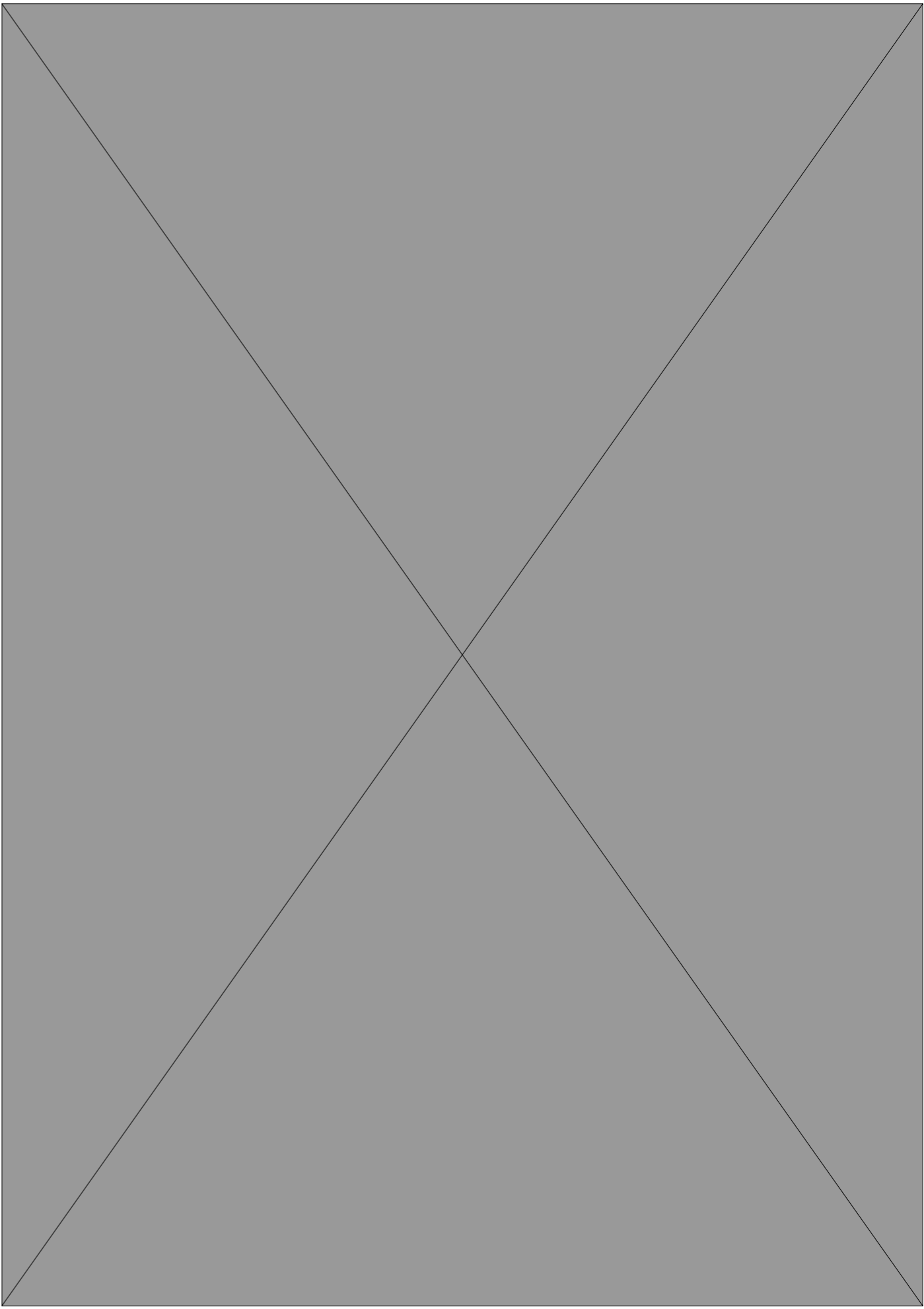
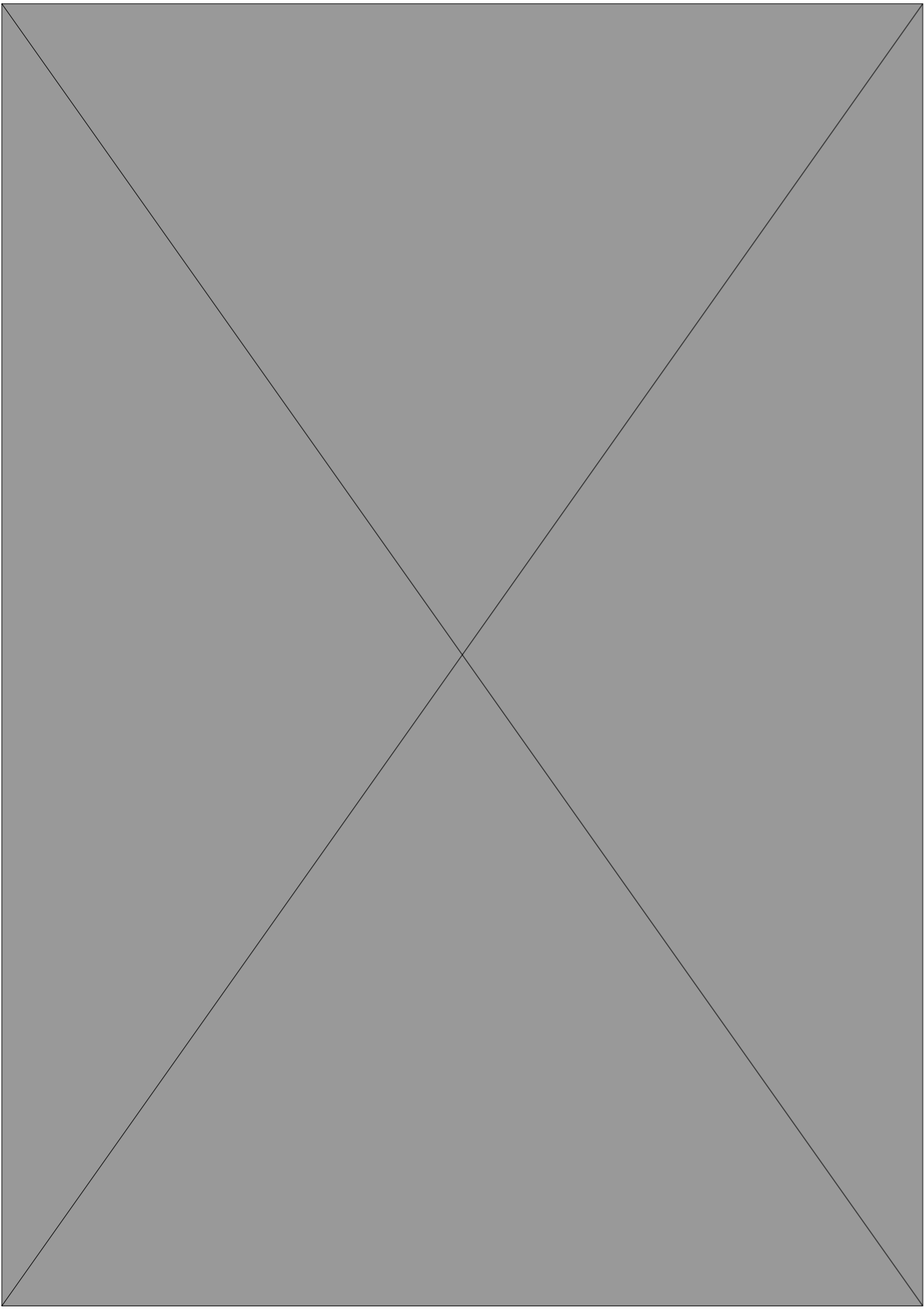


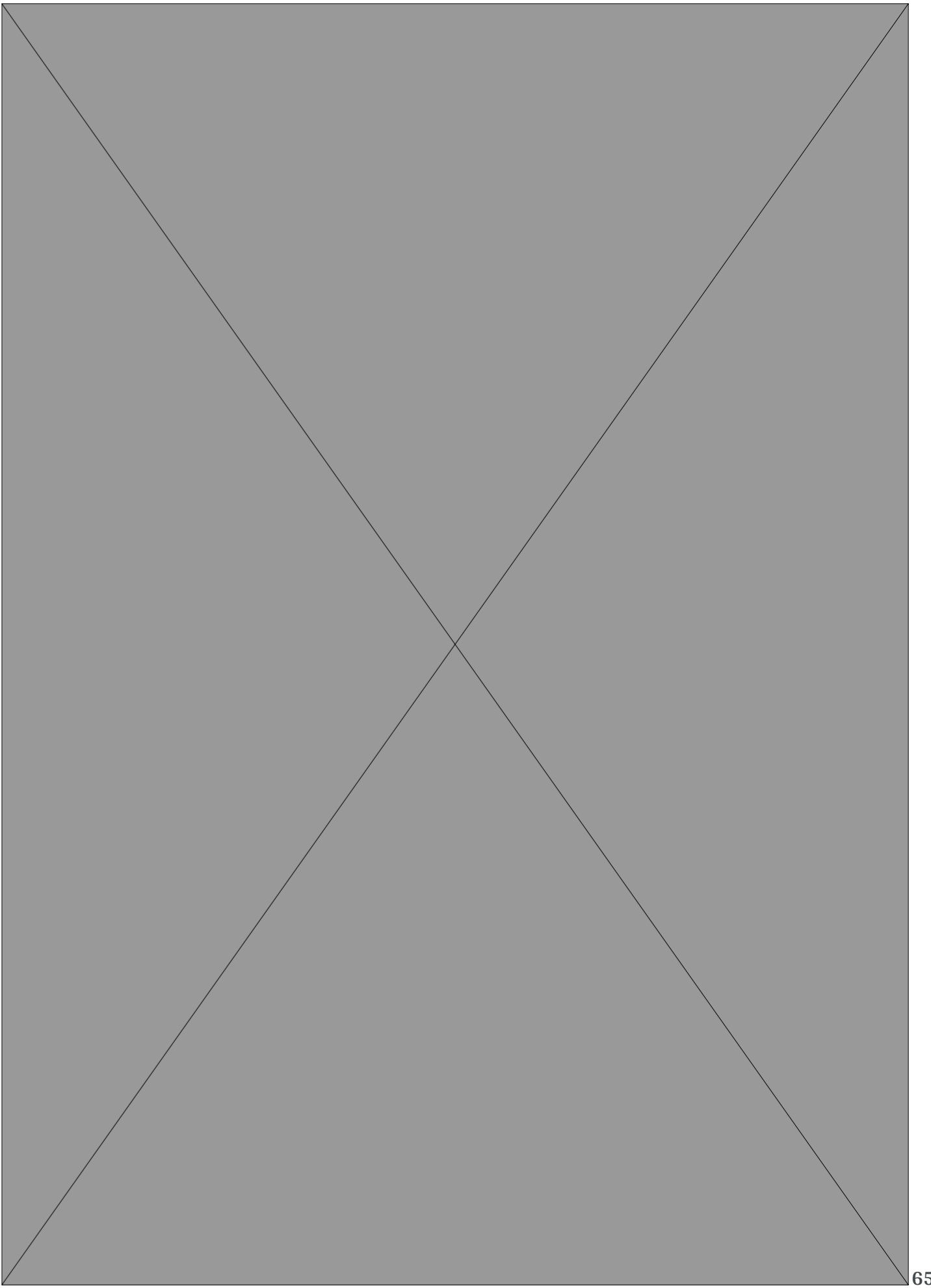
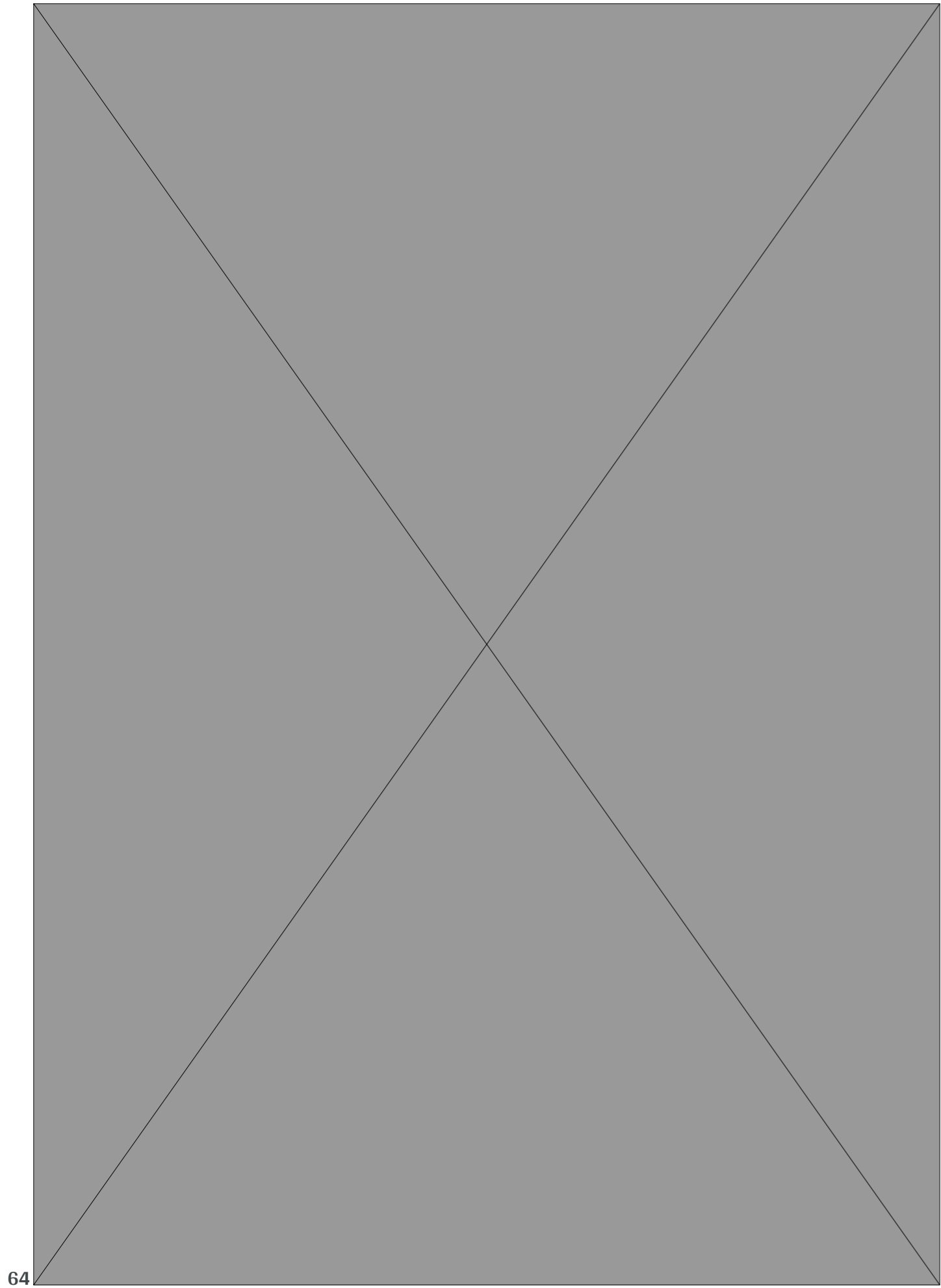












EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jostein Hjartåker	Gro Neteland Hjartåker
Gateadresse	
Ruskeneshaugen 9	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5251
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1994	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
30	
Antall måneder	
5	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Tryg	
Polise/avtalnr.	
3616485	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH, GNH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse
Håvardstun elektriske monterte varmekabler bad 2. et Rørarbeid utført av far som jobbet som rørlegger. Flislegging egeninnsats.
Arbeid utført av
Håvardstun elektriske
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
Egeninnsats.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse
Nytt opplegg avløp og vann på kjøkken og bad 2. etasje, lagt av far som jobbet som rørlegger.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
Fuktinnsig i blindkjeller ved mye nedbør.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
Lekkasje i tak før vi kjøpte huset. Taktekking byttet i 2005. Ingen kjente lekkasjer etter dette.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Ja, kun av faglært
Beskrivelse
Ombygging av sikkringskap. Lagt nytt strømuttak til carport. Øket hovedsikring.
Arbeid utført av
Jetmundsen elektro
- 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

Initialer selger: JH, GNH

2

Document reference: 1506240043

Document reference: 1506240043

- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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
- 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
 Beskrivelse

Document reference: 1506240043

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

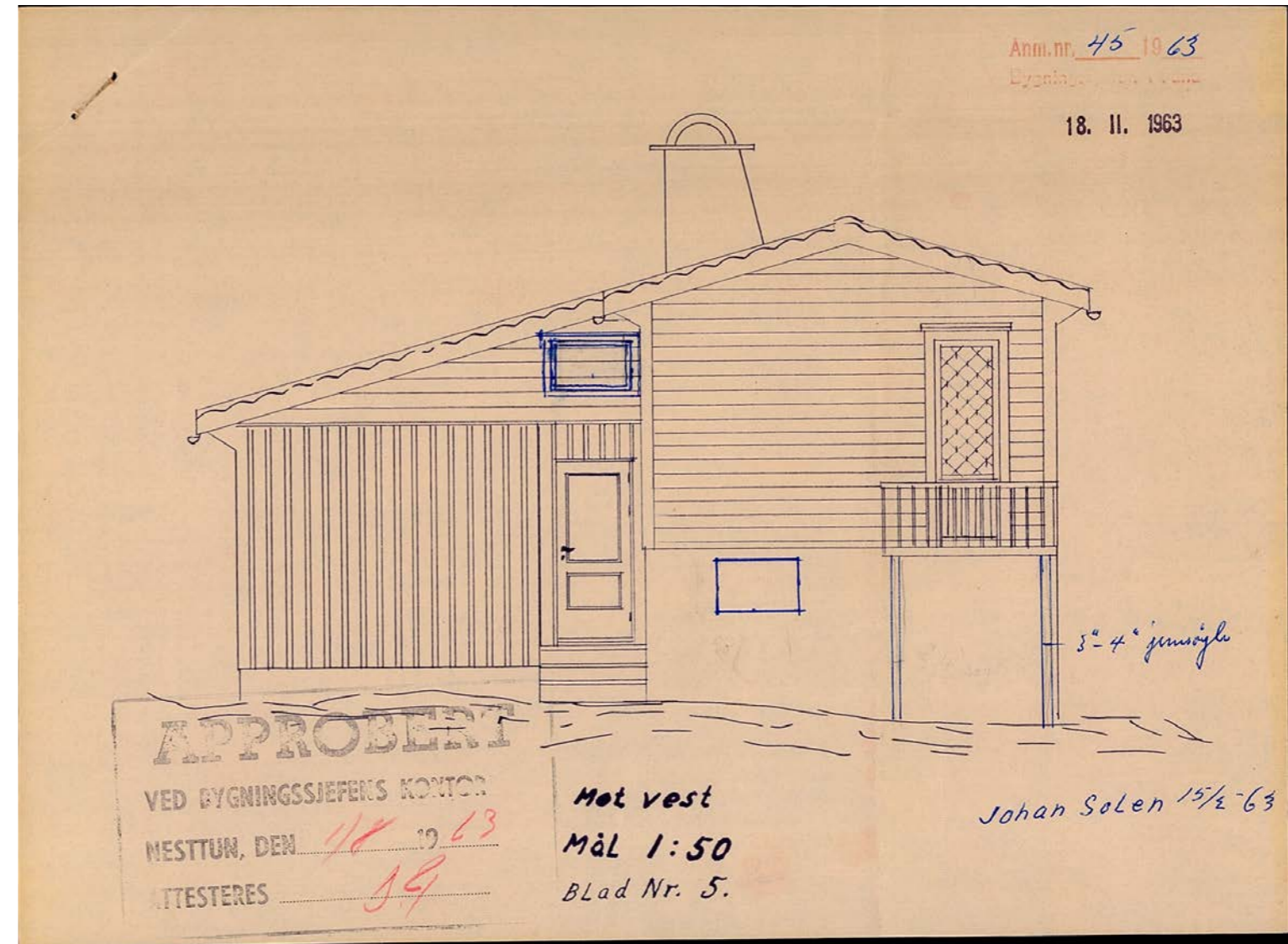
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506240043

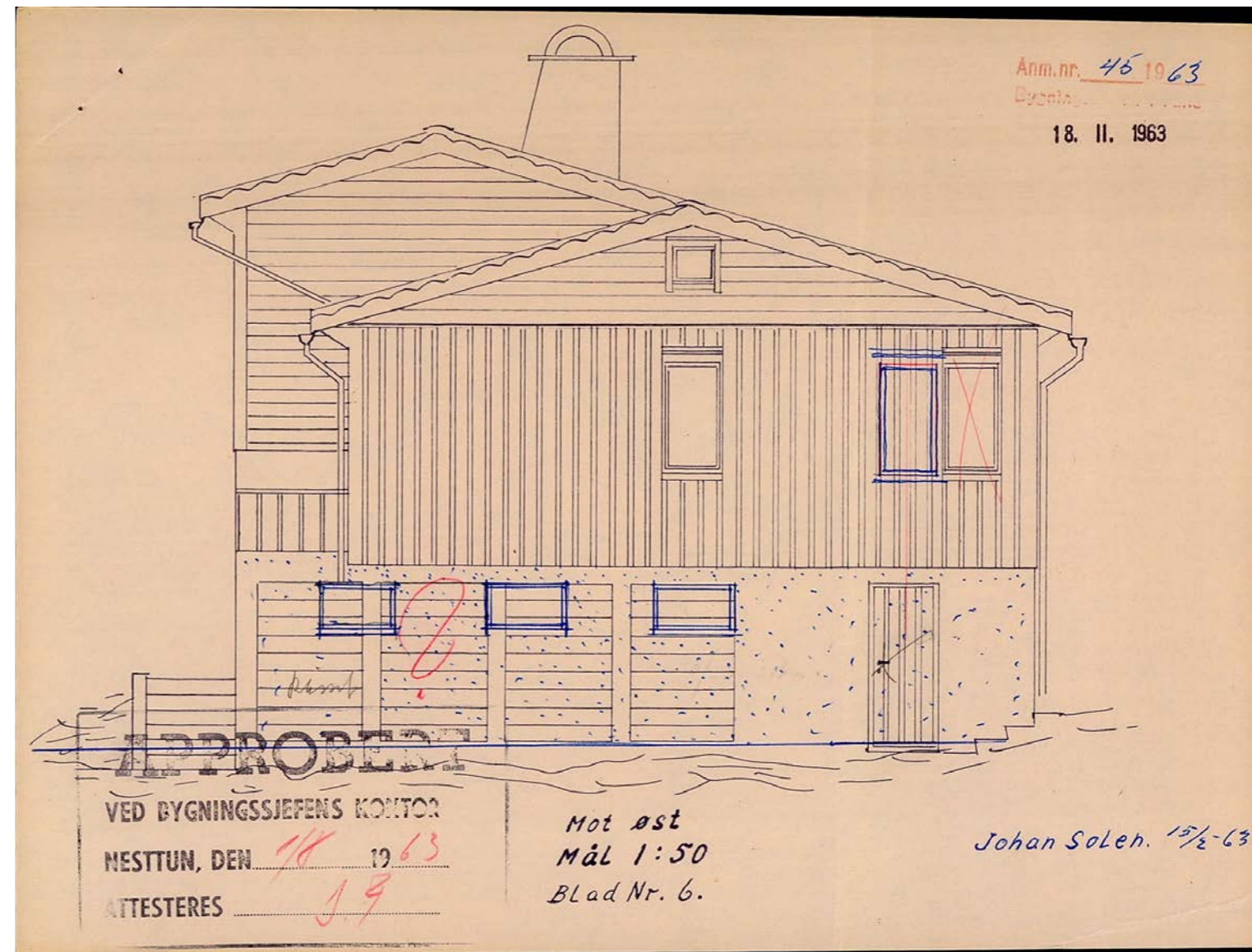
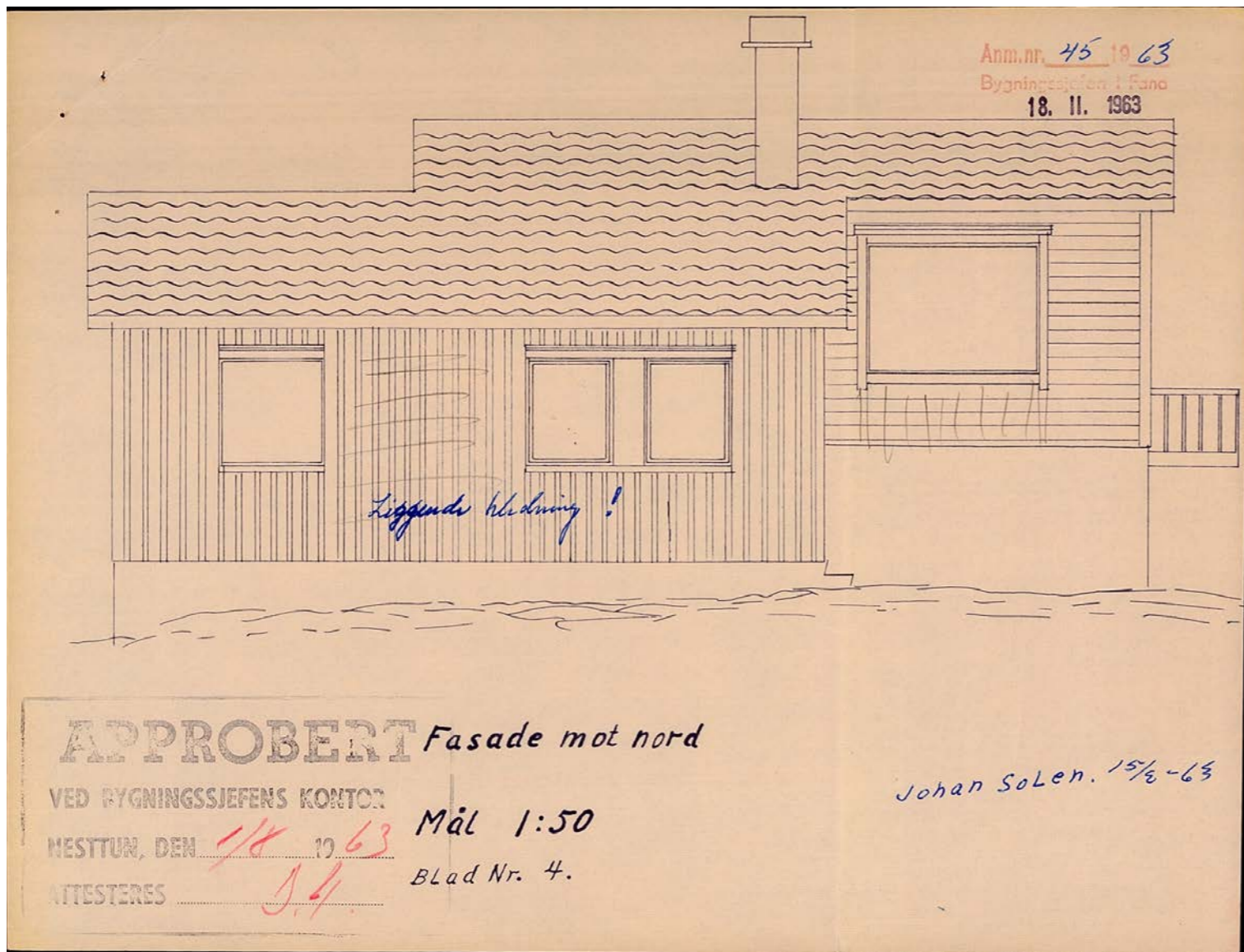
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Hjartåker	85dfad1ec4bf520e8171b907 cc5e92779e183ed4	16.12.2024 19:48:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

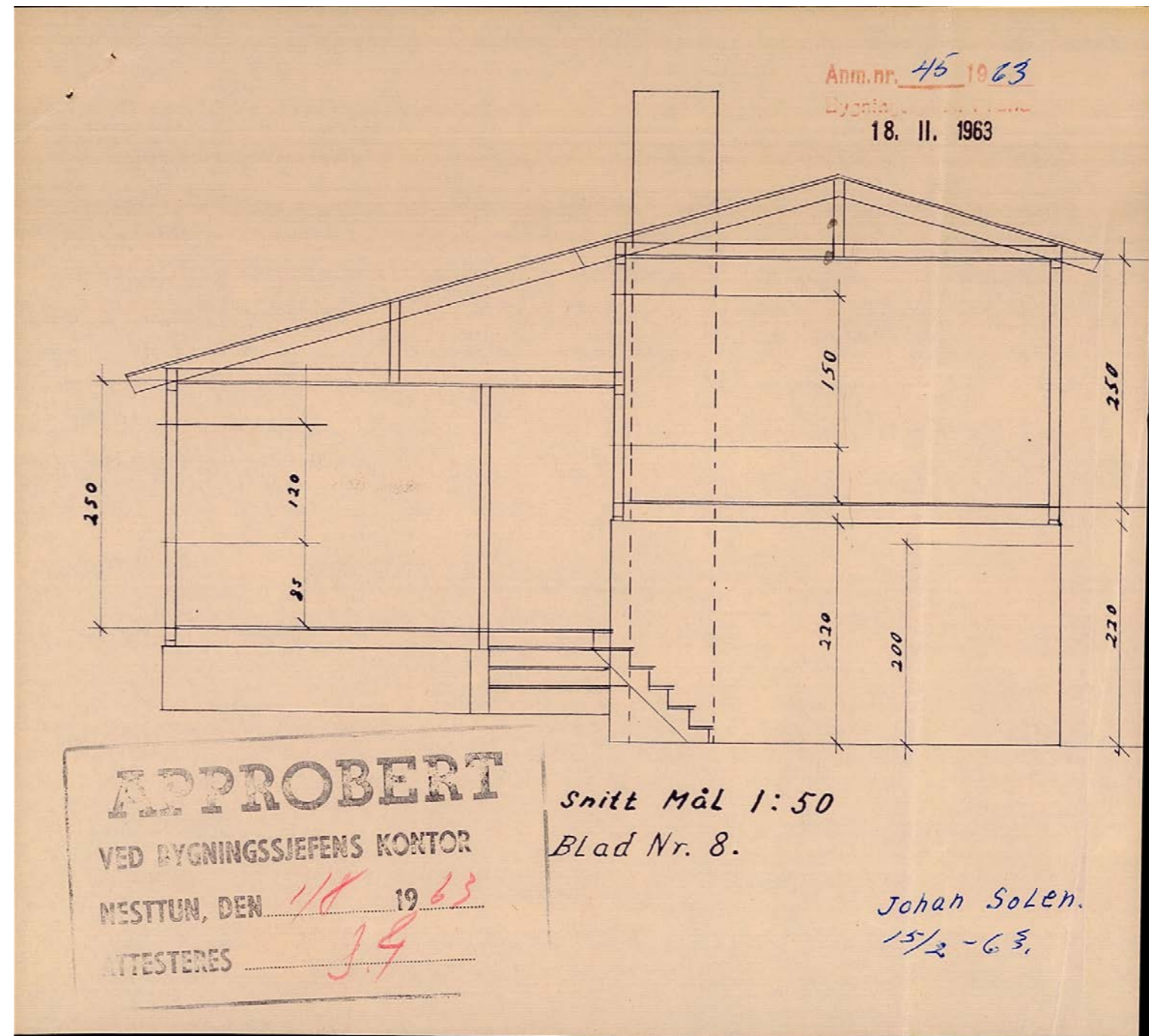
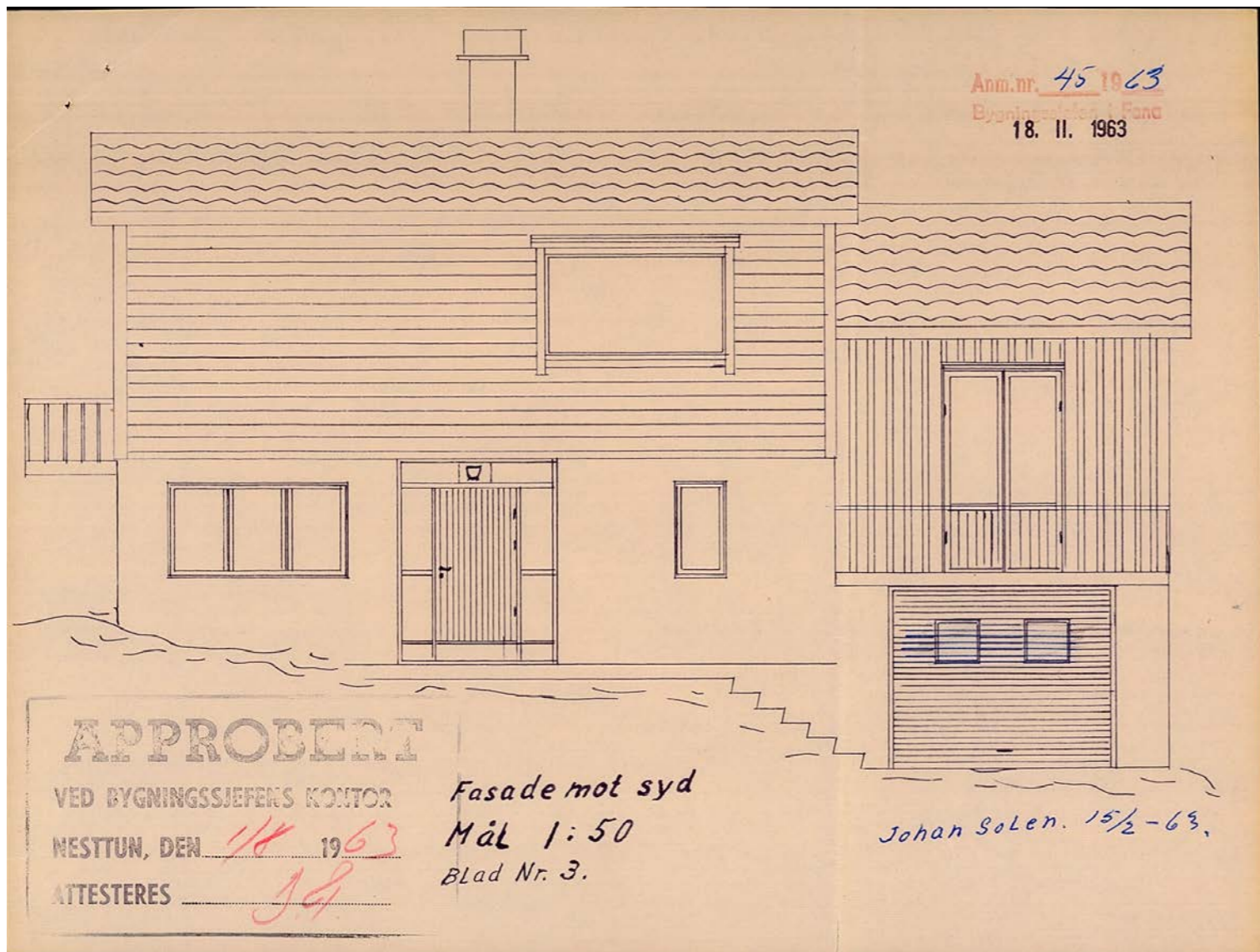
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Hjartåker	a6fba5ac604e33bfd5d34db ee315c151dec65dcc	16.12.2024 19:49:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

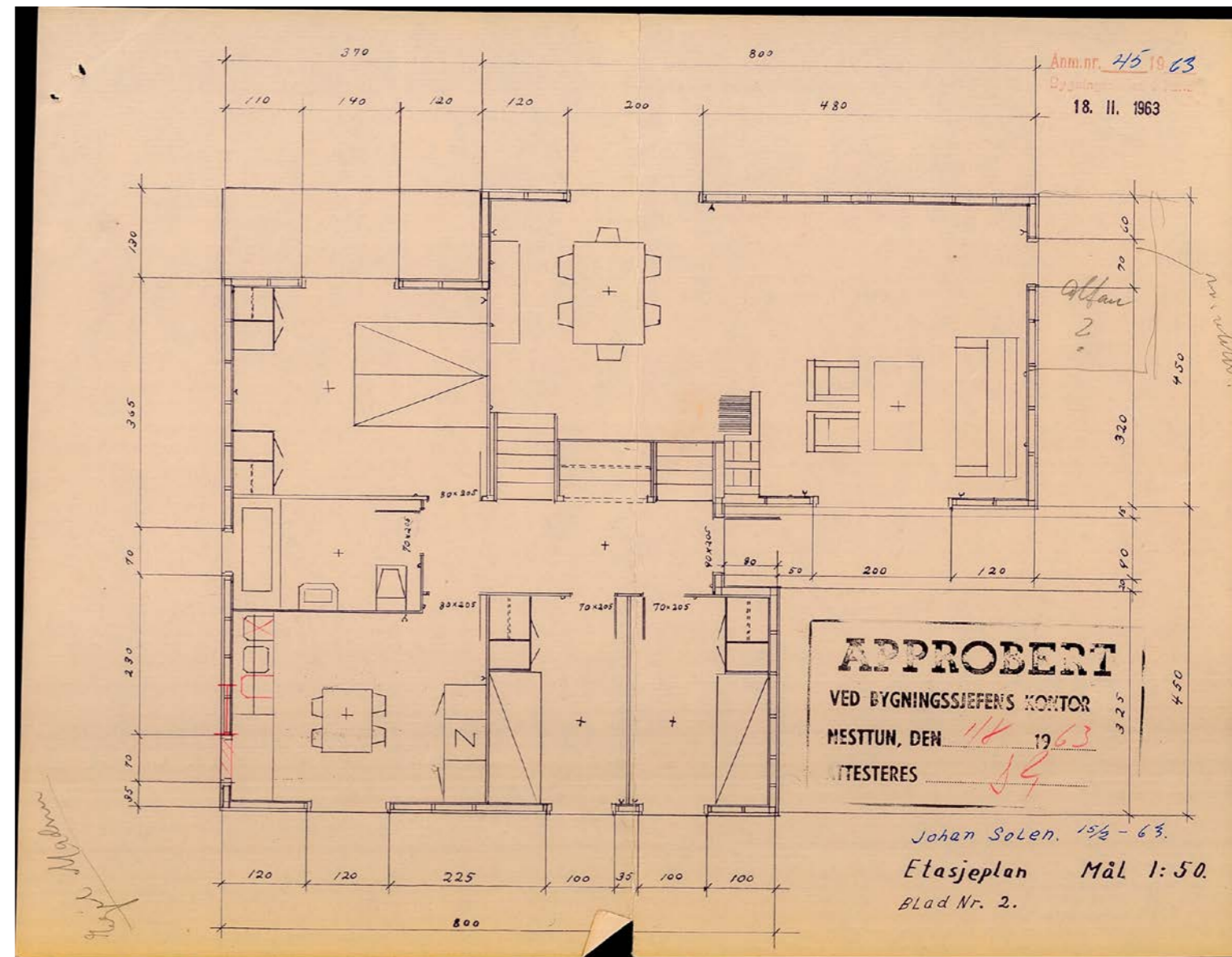
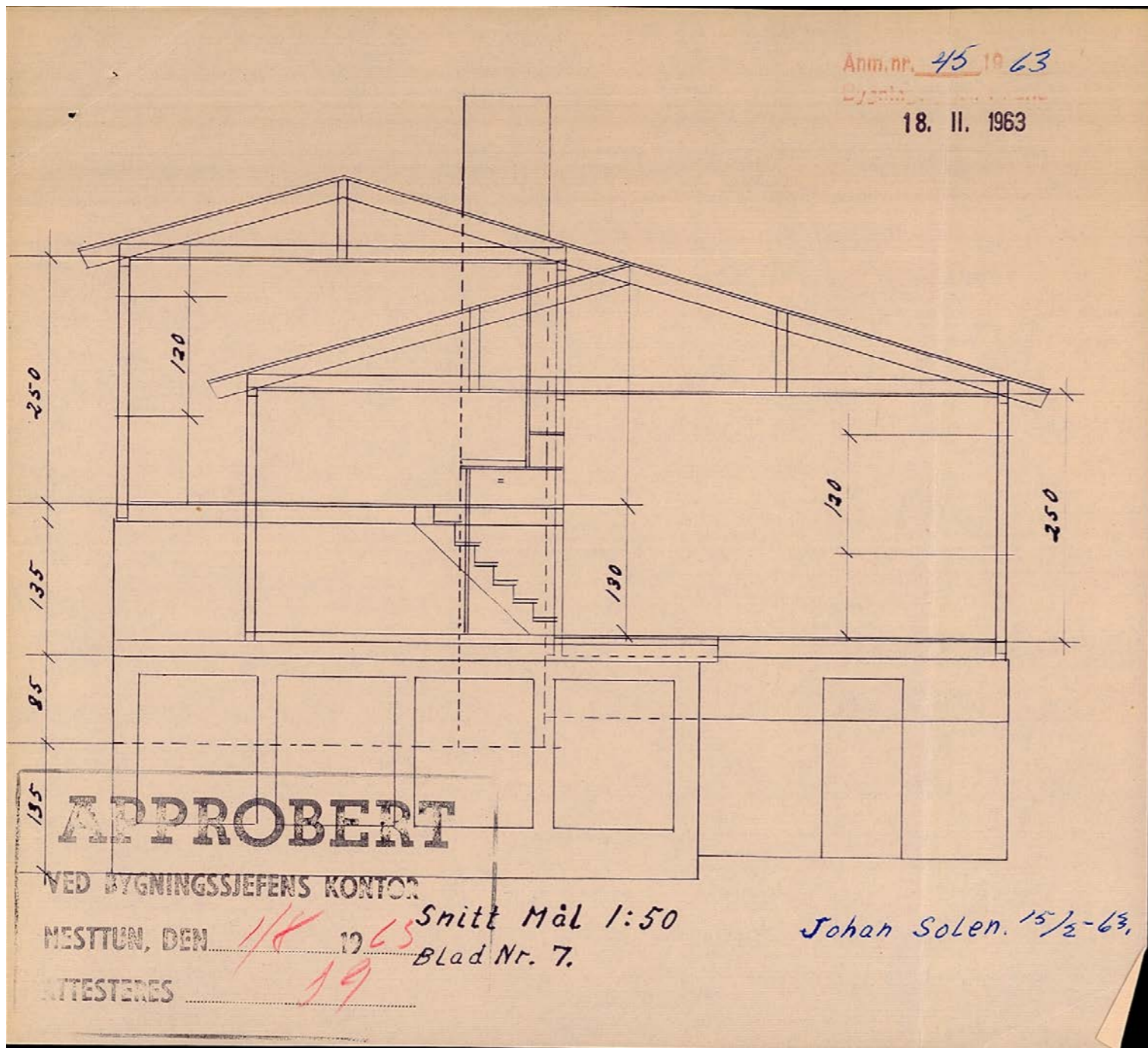
Document reference: 1506240043

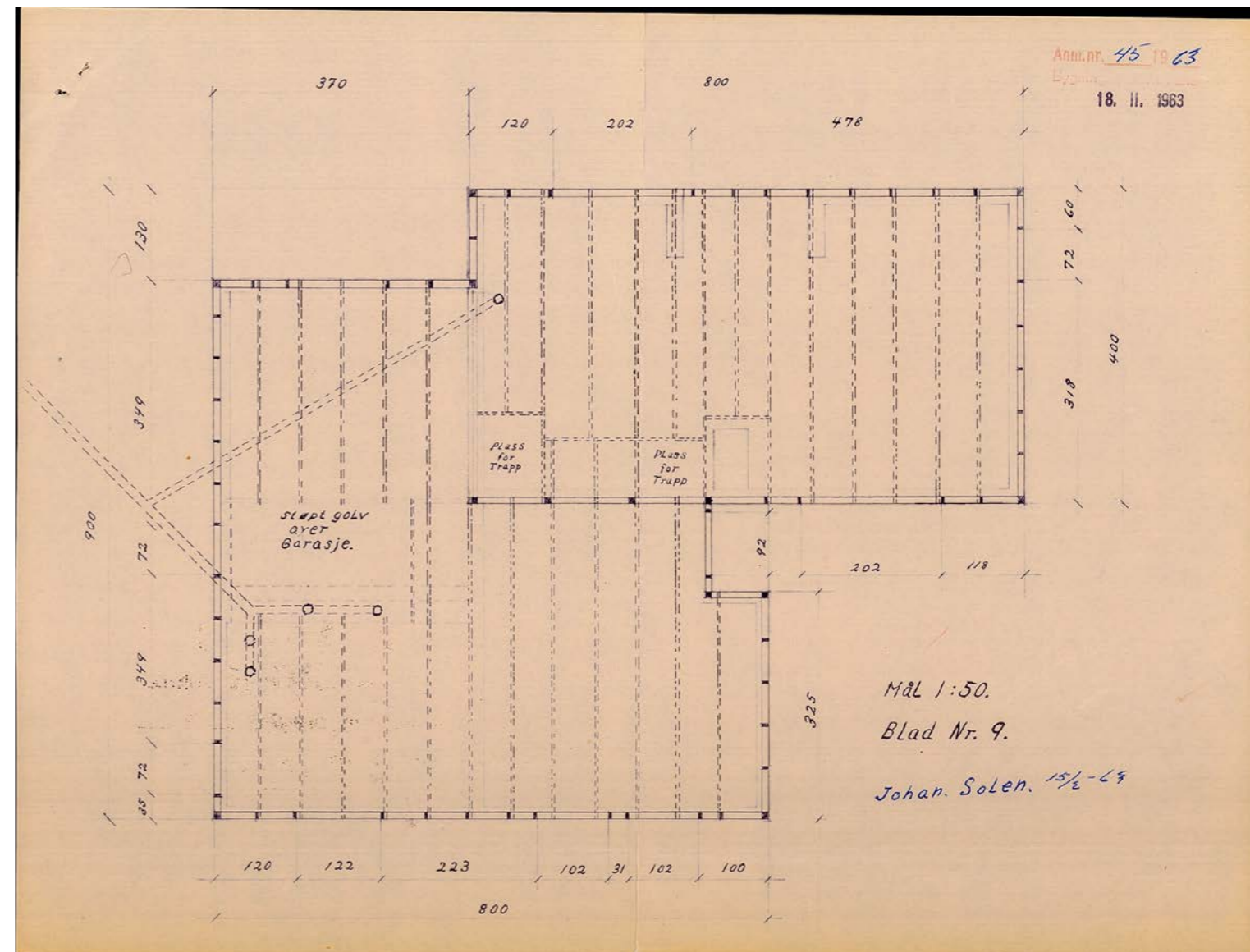
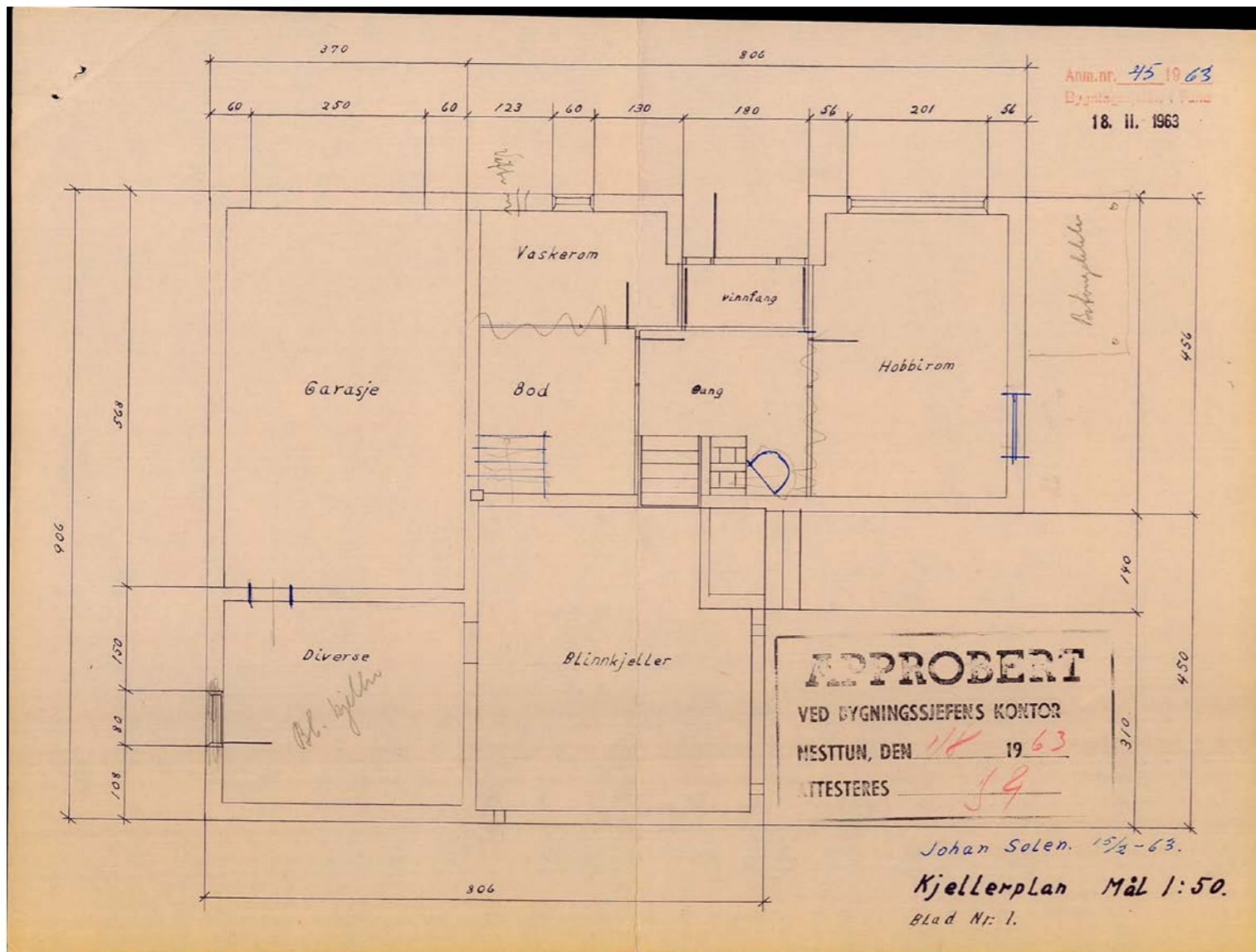


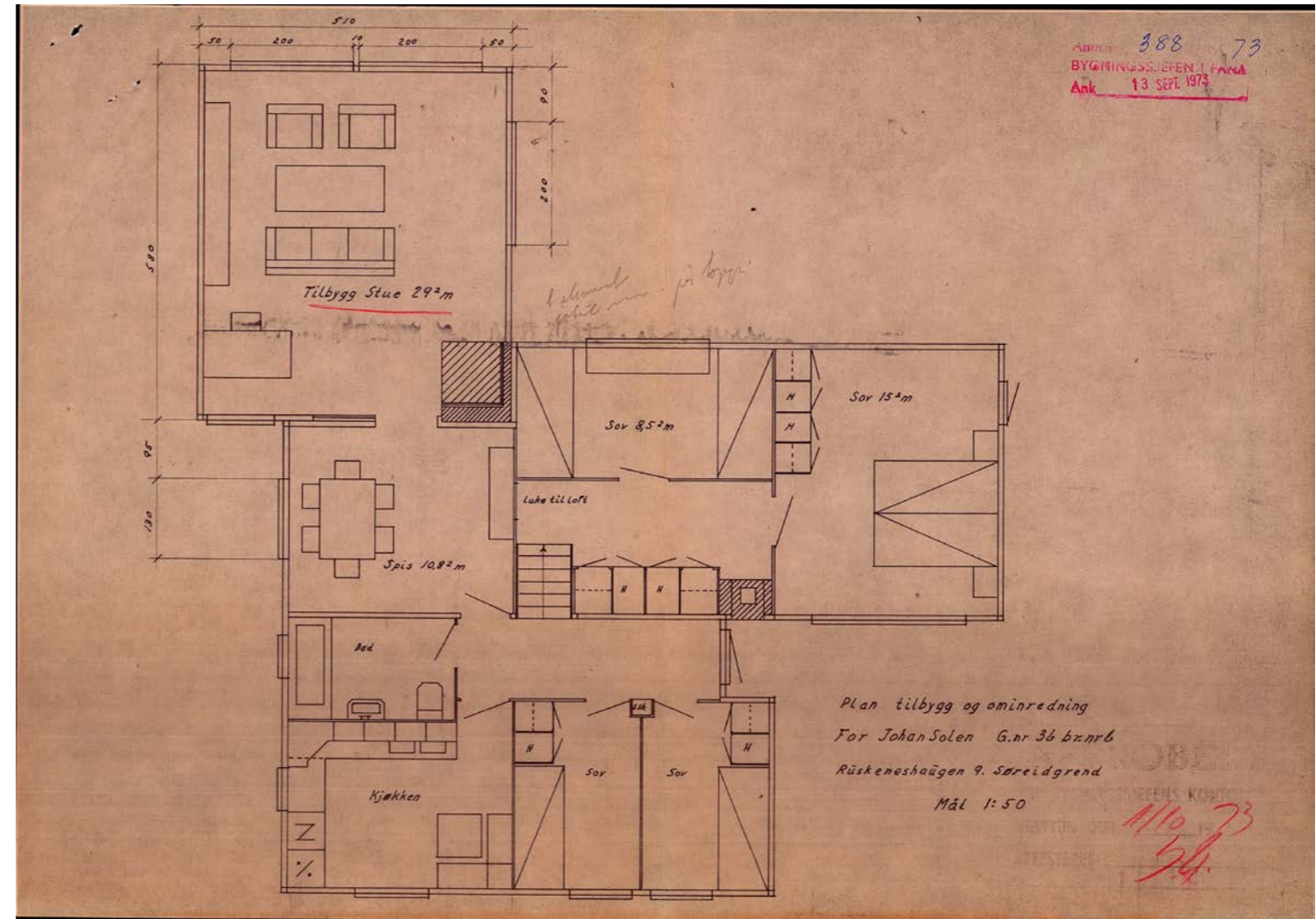
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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











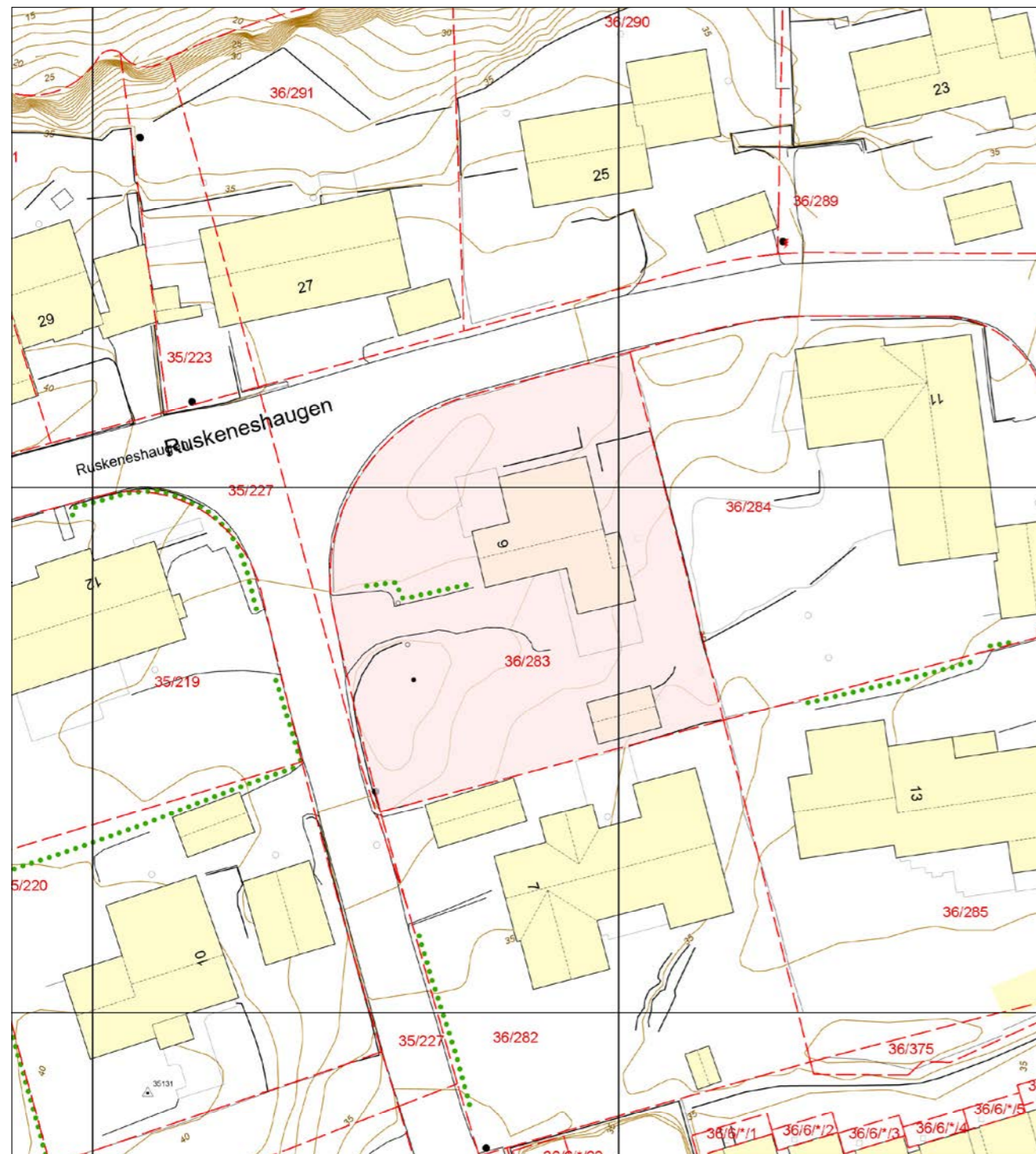


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/283/0/0
Adresse: Ruskeneshaugen 9, 5251 SØREIDGREND



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	

Nabolagsprofil

Ruskeneshaugen 9 - Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Søreide skole Linje 22, 23, 51	4 min 0.2 km
Kokstad Linje 1	6 min 3.4 km
Bergen Flesland	11 min
Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.3 km

Skoler

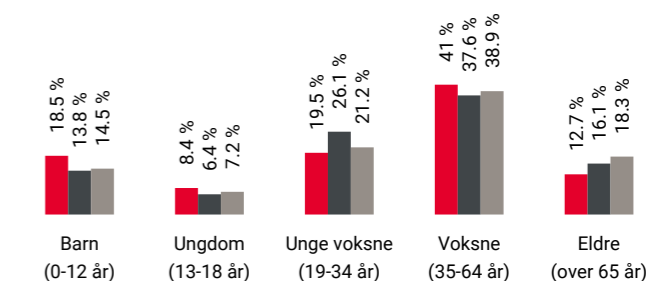
Søreide skole (1-7 kl.) 515 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	8 min 4.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	10 min 5.8 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	10 min 6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	10 min 6.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søviken/Nordeide/Søreidneset	2 354	912
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Nordeide barnehage (1-5 år)	10 min 0.8 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år)	12 min 0.9 km
Fremtiden barnehage (0-5 år)	21 min 1.5 km


Dagligvare


Kiwi Søreide PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Søreide Post i butikk	11 min 0.8 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

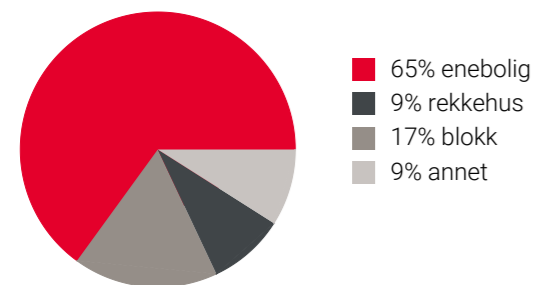
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

-  Søreide idretthall 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Søreide skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Aktiv365 Xpress Søreide 21 min 
-  MOVA Fanatorget 7 min 

Boligmasse







«Det er ett greit nabolag og kort mellom hver gang du treffer en kjent, enten på butikken eller på vei fra det ene til det andre.»

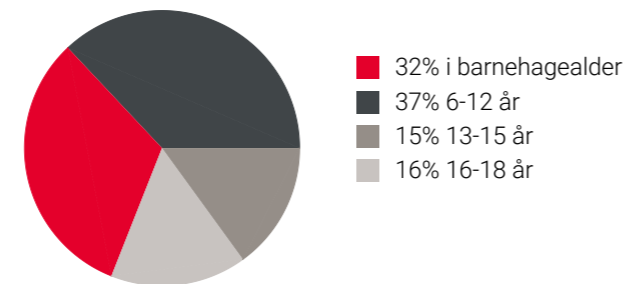
Sitat fra en lokalkjent



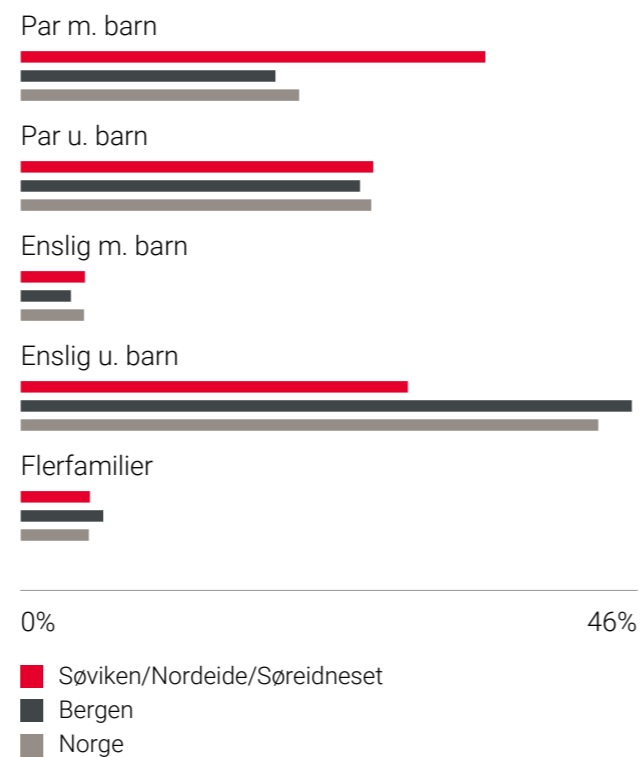
Varer/Tjenester

-  Fanatorget 7 min 
-  Boots apotek Sandsli 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

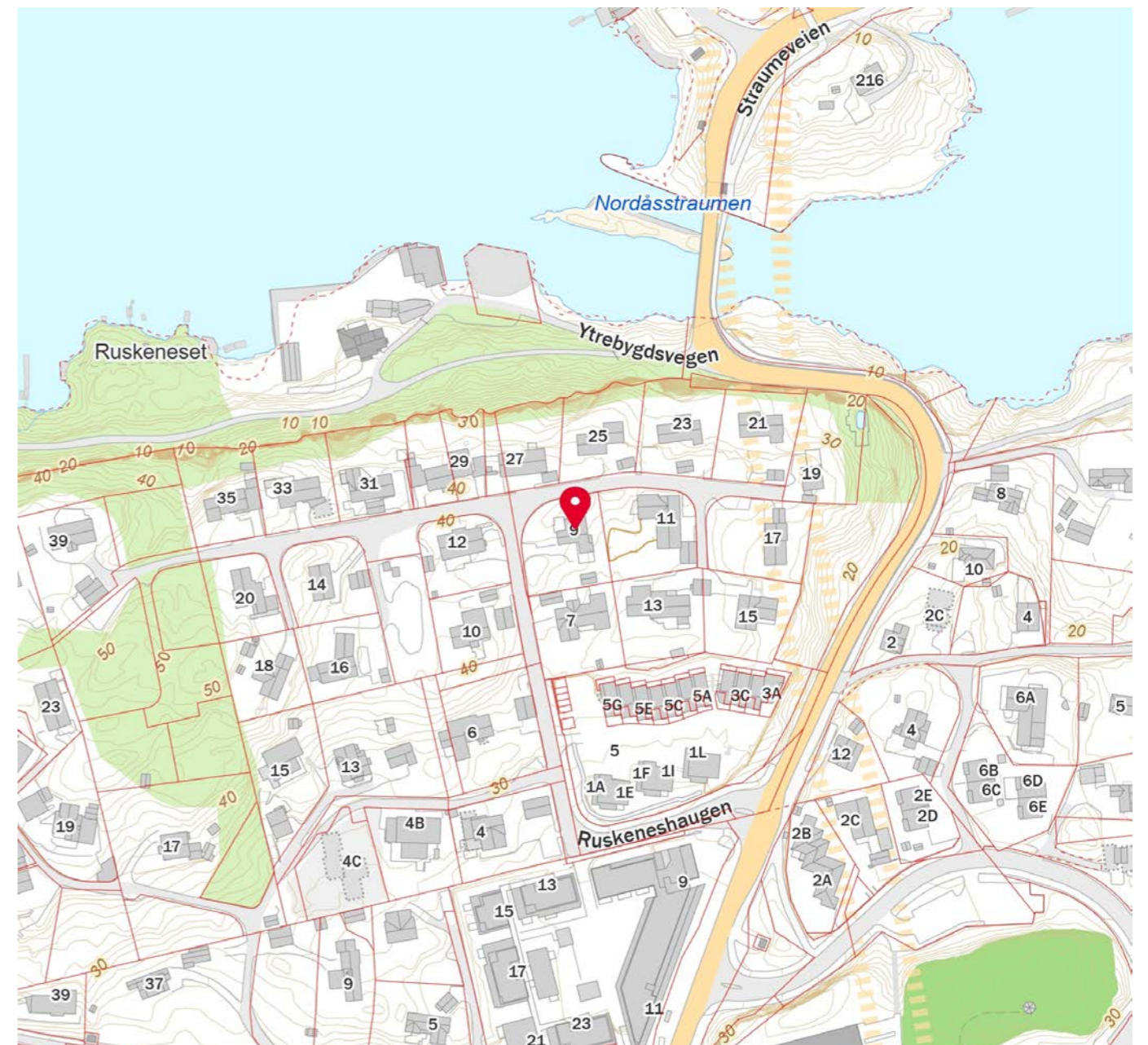
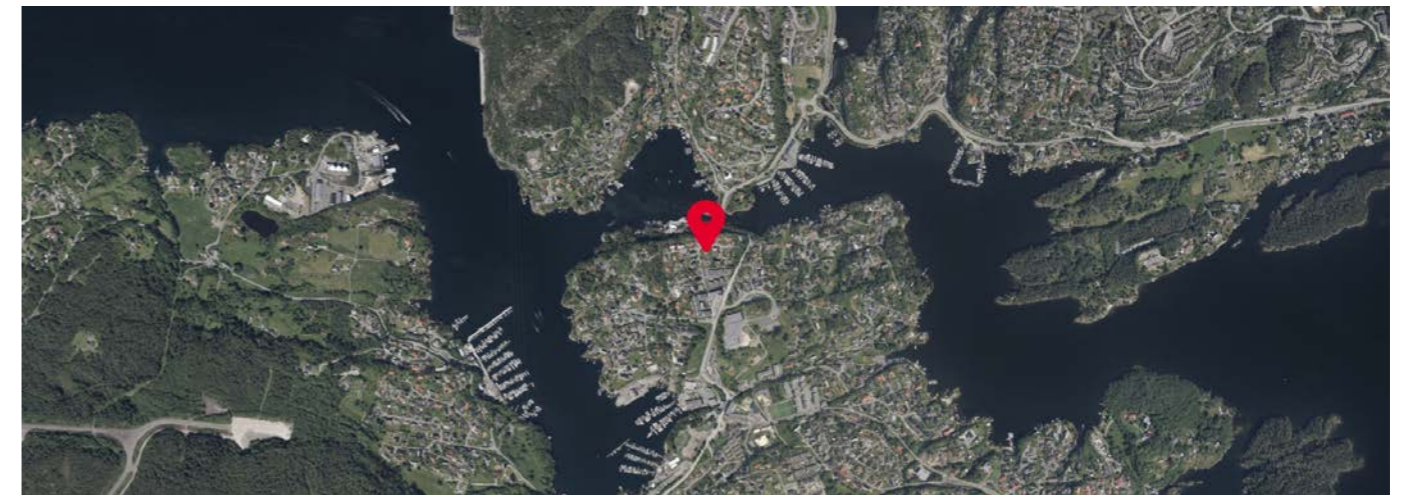


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter for Ruskeneshaugen vel

Vedtatt første gang 25.02.1965, med endring vedtatt:

- 09.03.1966
- 18.10.2023
- 24.04.2024

1 Navn og formål

Foreningen heter Ruskeneshaugen vel (Velforeningen) og ble stiftet 25.02.1965 og er en partipolitisk nøytral forening som har til formål å:

1. Ivareta medlemmenes felles interesser i Velforeningens område definert i kapittel 2.
2. Arbeide for økt trivsel og virke for at Ruskeneshaugen gjøres til et så tiltalende og godt bosted som mulig, samt virke for andre formål som kan være til medlemmenes beste. Dette eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.
3. Representere medlemmene overfor kommunen og andre offentlige instanser, og foreta all koordinering for drift og vedlikehold i henhold til formålene. Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser, og er medlemmenes talerør utad i saker som vedrører velforeningens område og medlemmenes interesser.

Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2 Velforeningens geografiske område

Velforeningen dekker området i og rundt eiendommer med gateadresse Ruskeneshaugen 7 til 35, 5251 Søreidgrend. Alle nevnte Gnr og Bnr er å finne i Bergen kommune:

Eiendommer: Gnr 35 Bnr 211-220, 223, 256 og 309 og Gnr 36 Bnr 282-291, 331.
Friområde på Gnr 35 Bnr 224 (lekeplass).

3 Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4 Medlemskap

Enhver eiendom beskrevet i kapittel 2, med dens hjemmelshaver, er medlem i velforeningen. Hjemmelshaver er den eller de personen(e) som er tinglyst som eier av en eiendom. Medlemskapet følger eiendomsretten og kan ikke overføres ved utleie. Ved utleie står hjemmelshaver ansvarlig overfor velforeningen. Senere utvidelser må vedtas av årsmøte og i samarbeid med de nye hjemmelshavere.

Hvert medlem er ansvarlig for én kontingent, ref. kapittel 5, og har rett til én stemme på årsmøte, ref. kapittel 6 og kapittel 7. Alle hjemmelshavere og eventuelle leietakere av eiendommer som beskrevet i kapittel 2 har rett til å delta på alt av eventuelle sosiale arrangement i regi av velforeningen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av velforeningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøte.

Ved eiendomsoverdragelse vil den nye eiers medlemskap inntre fra og med overtagelse av eiendommen.

Ved fradeling av tomt, seksjonering av bolig, eller nybygg av bolig med flere eierseksjoner av/på noen av eiendommer som nevnt i kapittel 2, vil hver ny tomt, ny seksjon av bolig, eller nybygde eierseksjoner og dets hjemmelshavere bli medlem i velforeningen.

Spørsmål om medlemskap og stemmerett avgjøres i tvilstilfelle av styret, med appellrett til årsmøtet.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i velforeningen.

Kontaktinformasjon som adresse, epost, mobiltelefonnummer og facebook gruppe benyttes kun for å informere medlemmene om velforeningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5 Kontingent

Årsmøte fastsetter medlemskontingenten (kontingent) og antall terminer som innbetales til fastsatt frist.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter velforeningen har hatt, forventede fremtidige utgifter og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode. Fastsetting av kontingent krever 2/3 flertall.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøte og styret, samt valgbarhet til disse organer.

Styret kan etter vedtak i årsmøte benytte rettslig inndriving.

6 Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøte. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 8 dagers varsel.

Forslag til årsmøte må være sendt til styret innen 15. februar. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle velforeningens medlemmer, ref. kapittel 4, har stemmerett på årsmøtet, foruten som beskrevet i kapittel 5. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer med stemmerett som møter. Medlemmer som har stemmerett har også rett til skriftlig forhåndsstemming, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Alle hjemmelshavere og eventuelle leietakere av eiendommer som beskrevet i kapittel 2 har møterett.

Årsmøtets beslutninger, med unntak av fastsetting av kontingent, fattes med simpelt flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Årsmøtet kan ved simpelt flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under velforeningens normale formål. Ved like stemmetall teller vellets leders stemme dobbelt. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen
3. Styrets årsberetning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
 - a. Leder for 2 år
 - b. Styremedlem for 2 år
 - c. Kasserer for 2 år
 - d. 2 revisorer for 2 år

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 4 stemmeberettigede medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. kapittel 6.

8 Styret

Velforeningen ledes av et styre på 3 medlemmer, bestående av leder, kasserer og styremedlem som velges blant velforeningens medlemmer med bostedsadresse på en av eiendommene i velforeningen. Styret er velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av velforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styremedlemmene velges for to år ad gangen. Avgått leder, styremedlem og kasserer har rett til å frasi seg gjenvalg i de derpå følgende to perioder.

Et styremedlem skal søke avskjed dersom det flytter ut av velforeningens område eller kan søke avskjed dersom øvrige personlige årsaker gjør det vanskelig å ivareta vervet som styremedlem. Nytt styremedlem velges på ekstraordinært årsmøte.

Styret utarbeider forslag til nytt styre. Hvis ingen er villig til å stille, foretas trekning blant medlemmene. Det nye styret velges av årsmøtet. Avtroppende styremedlemmer deltar på det nye styrets første møte.

For at et styremøte skal være beslutningsdyktig må tre medlemmer delta.

Styret konstituerer seg selv. Styret skal føre protokoll, og styremøte avholdes minst to ganger i året.

Styret iverksetter de tiltak det blir pålagt av årsmøtet, samt generelle oppgaver innenfor velforeningens formål og mandat. Styret kan ikke iverksette tiltak som forplikter medlemmene økonomisk utover de vedtak som er besluttet av årsmøte eller som er en del av velforeningens formål.

Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for velforeningen.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjeperson tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

9 Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret og skal revideres i forkant av ordinært årsmøte.

10 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Ved slike vedtak må minst halvparten av medlemmene ha avgitt stemme. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

11 Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål velforeningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse. Dersom intet annet bestemmes på det andre årsmøtet, overlates midlene og eiendelene til Bergen kommune som kan disponere disse til formål til beste for vedkommende velområde.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning.

Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (kapittel 10). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra velforeningens kreditorer.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ruskeneshaugen 9
5251 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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