

Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA

**"Ny" enebolig med høy standard |
Utleiemuligheter | Carport**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303
E-post kim.olsen@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 215 792,-
Total ink omk.: Kr 8 165 792,-
Selger: Vollavegen Utvikling AS

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA/P-rom: 185/185 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. 287/946
Oppdragsnr.: 1501230021

"Ny" enebolig med høy standard

Velkommen til Vollavegen 18 - en nydelig enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen er bygget i 1970, men er blitt rehabilitert, ombygget og påbygget i perioden 2021 - 2023 og fremstår idag som ny, både innvendig og utvendig. Praktisk planløsning med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad, en løsning som egner seg godt for barnefamilier. Boligen har en flott og sentral beliggenhet i Indre Arna med gangavstand til togstasjonen, Øyrane Torg, skole, barnehage, nærbutikk, turterreng m.m.

- Kort oppsummert:
- Tilrettelagt for utleiehybel i underetasjen.
 - Lekkert kjøkken fra Kvik.
 - God takhøyde i stue med takhøye vinduer.
 - Arbeid ferdigstilt 2023.
 - Flere uteplasser med flotte sol- og utsiktsforhold.
 - Parkering i carport og egen tomt.
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
 - Boligen er ubrukt!



Innhold

Velkommen4

Plantegning22

Om eiendommen26

Egenerklæring38

Nabolagsprofil.....43

Veistatuskart46

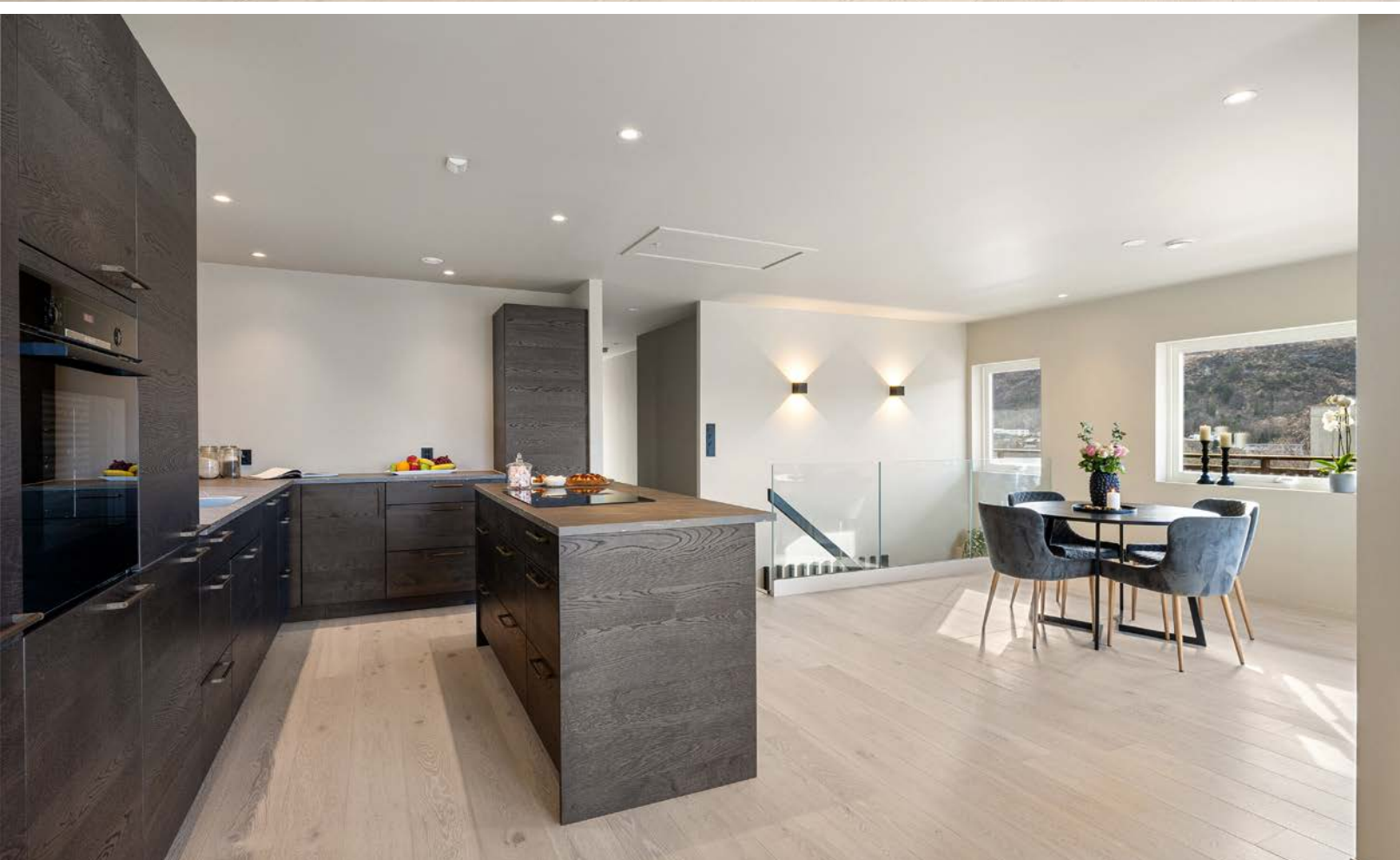
Basiskart.47

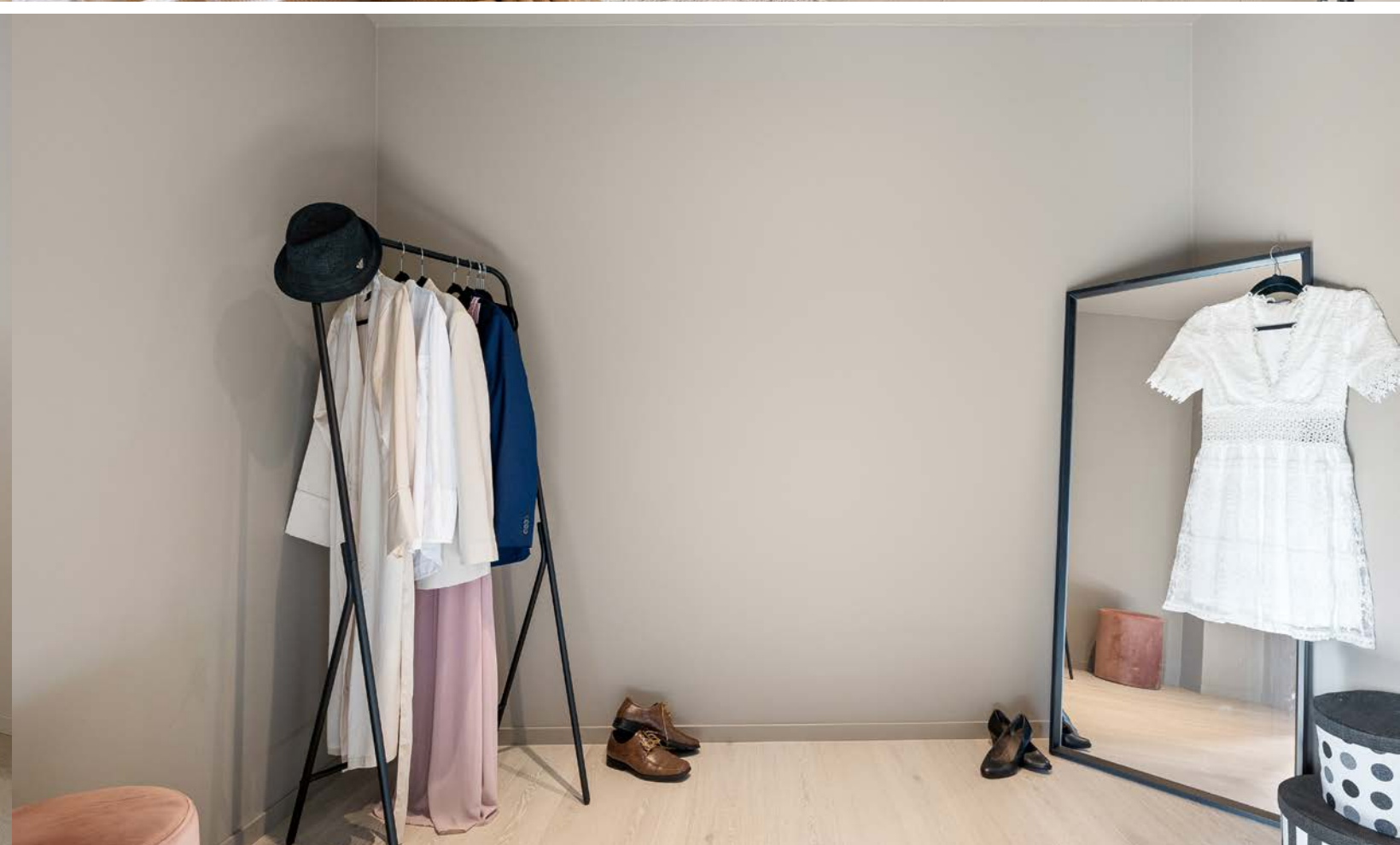
Budskjema80



Stue og kjøkken er på hele 55,2 kvm.
Helt usjenerte omgivelser.



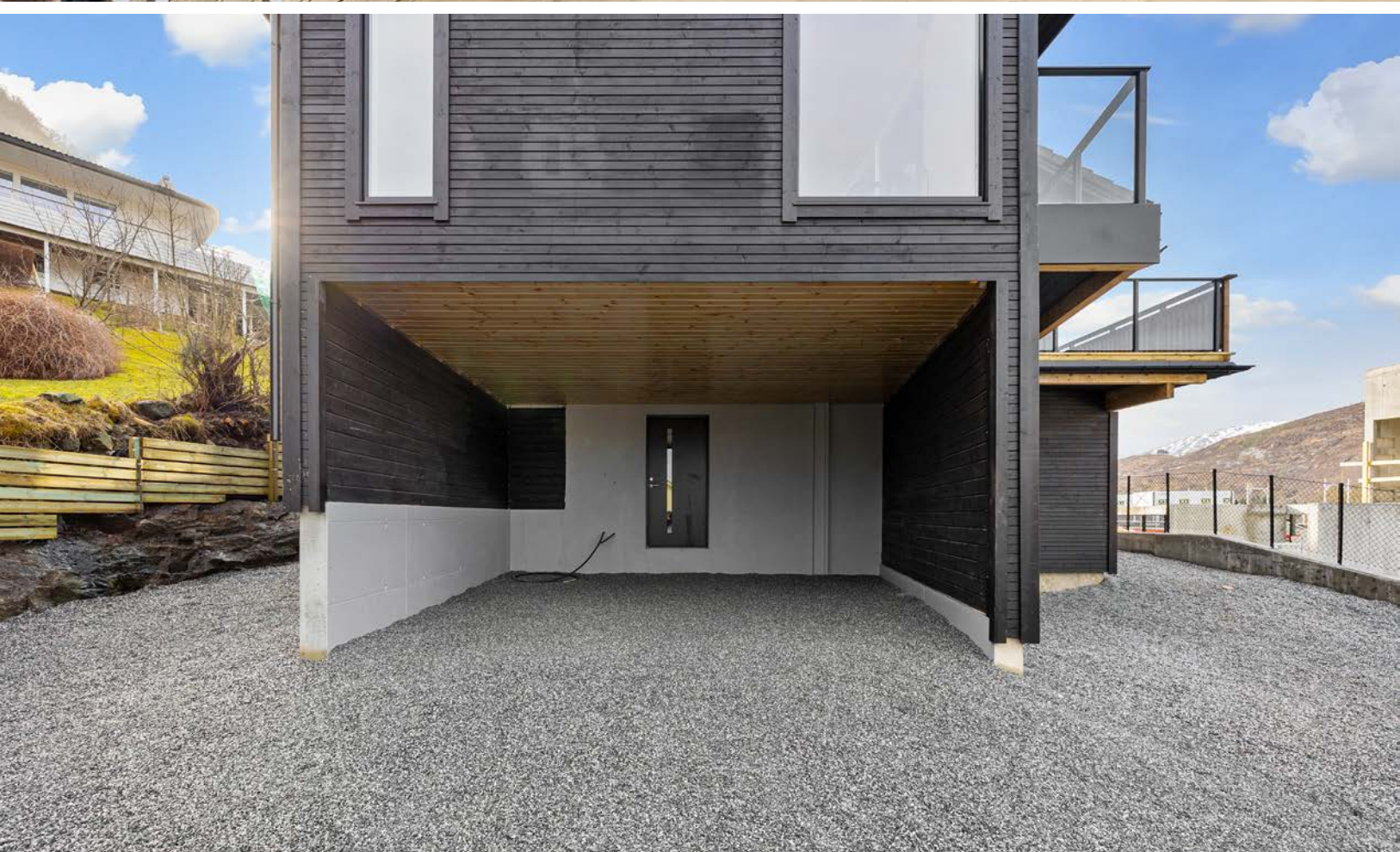
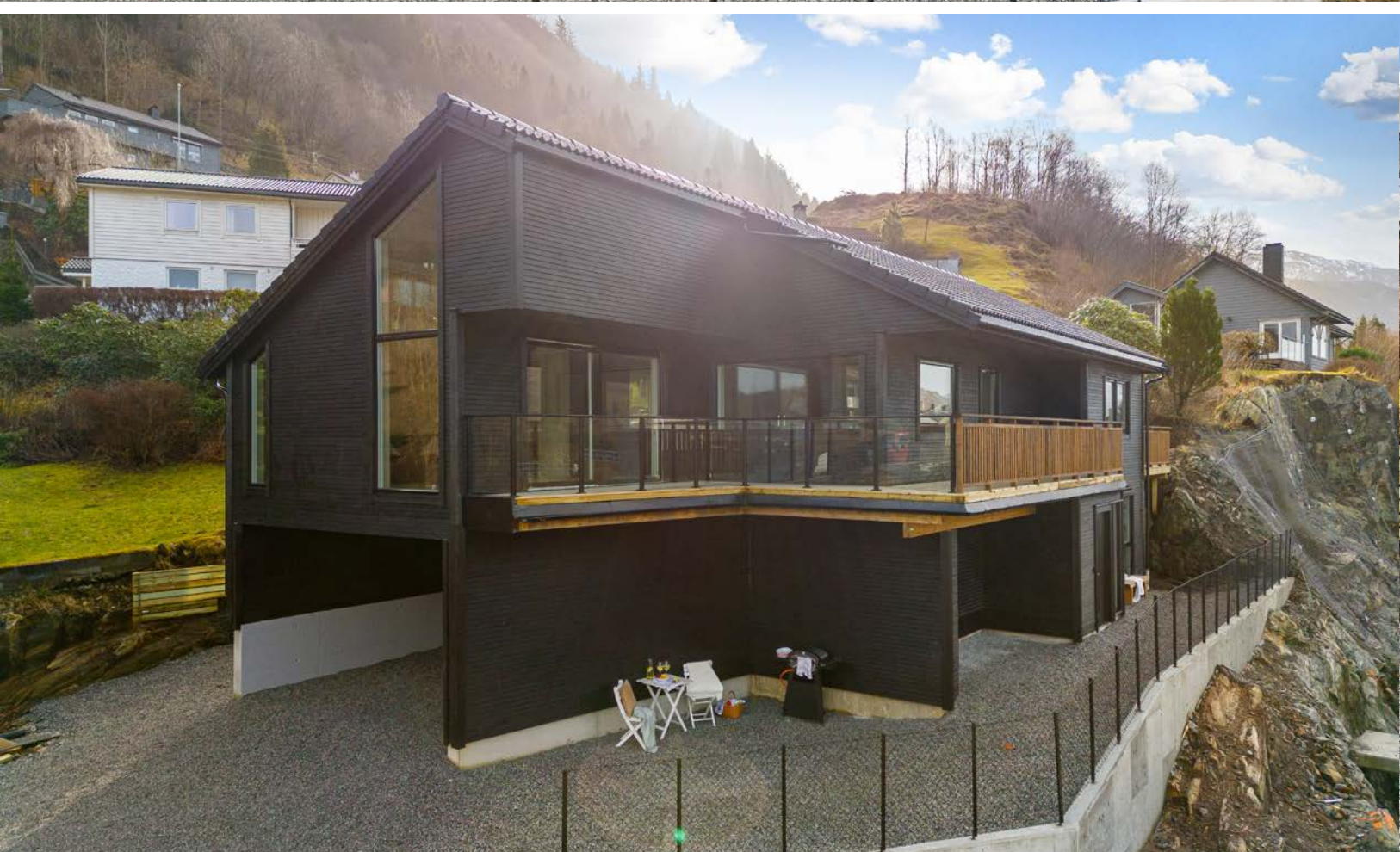






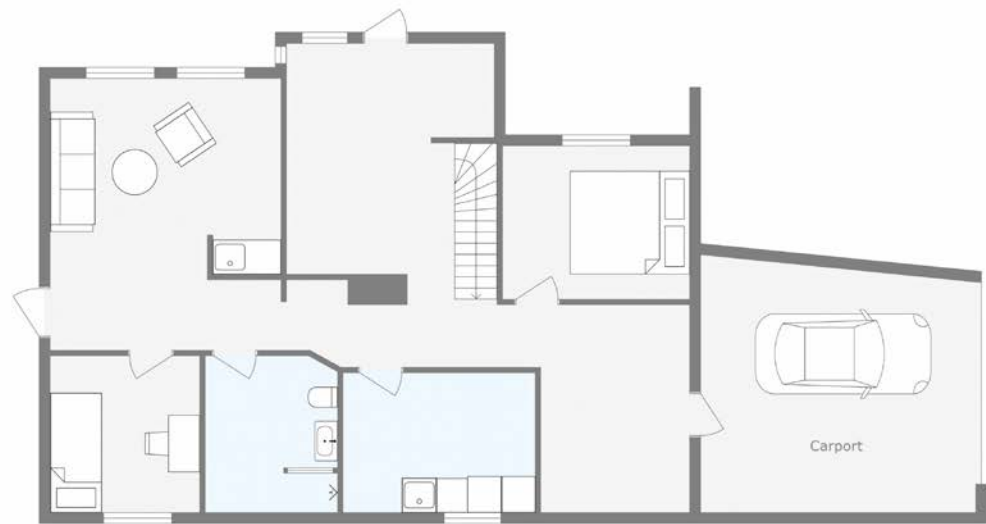






Plantegning

1. etasje

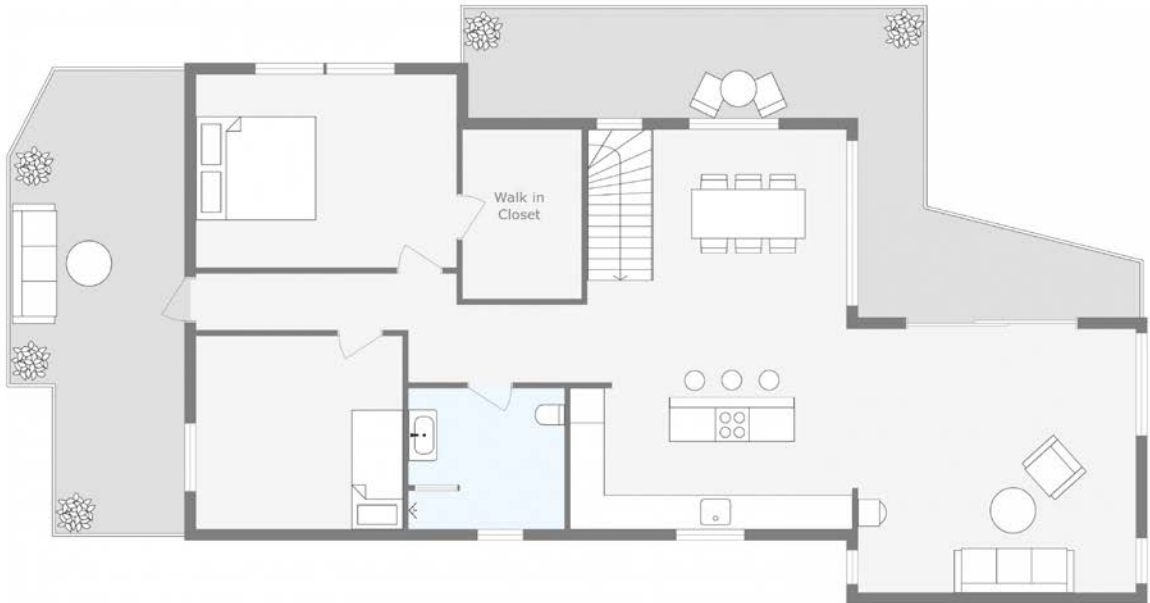


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

2. etasje



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.



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

P-rom: 185 m²
BRA: 185 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
1. etasje: 80 kvm
2. etasje: 105 kvm
Primærrom
1. etasje: 80 kvm
- Entre: 3,5 kvm.
- Hall m/trapp: 10 kvm.
- Gang: 6,2 kvm.
- Grovgang: 7,9 kvm.
- Soverom 1: 9,5 kvm.
- Soverom 2: 7,1 kvm.
- Vaskerom: 7,8 kvm.
- Bad: 4,2 kvm.
- Stue: 17,4 kvm.

2. etasje: 105 kvm -
Stue/kjøkken: 55,2 kvm.
- Gang: 6,1 kvm.
- Bad: 6,6 kvm.
- Soverom 1: 11,7 kvm.
- Soverom 2: 14,7 kvm.
- Omkledningsrom: 6,1 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

596.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pr. i dag ikke ferdig opparbeidet. Eier opplyser om at område rundt boligen blir ferdigstilt med gruslagt innkjørsel og rundt huset. Videre opparbeidelse vil ikke bli gjennomført.

Vei opp til tomten er midlertidig og vil bli justert/ferdigstilt og gruset før overtakelse. Det vises her til situasjonsplan med forbehold om justeringer. Dette gjelder også ekstra parkering/snuareal som vist på de situasjonsplanene. Situasjonsplan vedlagt prospekt.

Mellom Vollavegen 16 og 18 skal det opparbeides en lekeplass. Lekeplass vil bli ferdigstilt i løpet av sommeren/høsten. Det vil også komme en gangbro til Vollaparken.

Beliggenhet

Vollavegen 18 har en flott og sentral beliggenhet i Indre Arna. Fra boligen er det gangavstand (ca. 10-15 min vanlig gange) til jernbanen og Øyrane Torg med et rikt servicetilbud. Her finner du alt fra klesbutikker, spisesteder, vinmonopol, legekontor, tannlege, apotek m.m. Fra Arna togstasjon kan du enkelt kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 minutter.

For den turglade er det flere gode turmuligheter i nærområdet med bl.a. Ådanipa og Reppadalen. Idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall ligger i nærområdet. Kort gangavstand til Ådnamarka barneskole samt flere barnehager.

Foran boligen bygges leilighetsbygget Vollaparken. I forbindelse prosjektet så vil det bygges lekeplass mellom Vollavegen 18 og Vollavegen 16.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Ådnanipa barnehage
- Indre Arna barnehage
- Arnatveit barnehage
- Ådnamarka barneskole
- Garnes barne- og ungdomsskole
- Arna Videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Sæle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner. Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

Tak:

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Dører:

Hovedinngangsdør: Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.
Balkongdør: Dør av tre med 3-lags isolerglass.
Balkong/terrassedør (1. etasje): Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Balkong/terrassedør (2. etasje): Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.
Bi-inngangsdør: Bi-inngangsdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Drenering:

Utvendig drenering fra 2022/2023 med selvdrenerende masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Alt av rør og våtrom er nybygget. Alt er byttet.
- Alt av rør i boligen er skiftet i 2022/23. Også nye rør inn i boligen fra kum på naboeiendommen (Utvendig VA er utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS).
- Det er støpt nytt kjellergulv i boligen. Eksisterende grunnmur er gravd reint fylt igjen med nye masser etter at den er isolert med 10cm XPS og knotteplast.
- Alt elektrisk i bygget er byttet i forbindelse med rehabilitering i 2022/23
- Det er elbillader i garasje/carport.
- Tak ble byttet høsten 2022 av Bergen

Byggmontering AS. Kledning og vinduer er også byttet. Huset er etterisolert. Noe av arbeidet er utført av Byggmester Hagewick. Ny balkong i 2022 som ble tekktet av Vitartak AS.

- Det er lagt til rette for at deler av kjelleren kan leies ut som hybel.
- Hybelen er vist på byggesøknad i forbindelse med bruksendring, ombygging og tilbygg av eneboligen. Men hybelen er ikke en selvstendig boenhet (og derfor ikke søknadspliktig i seg selv).
- hele boligen er ombygget.
- Hele boligen er søkt bruksendret (og tilbygget) i forbindelse med ombyggingen. Søknad er godkjent
- Reguleringsplan ARNA. GNR 287 BNR 942 MFL., VOLLAVEGEN BOLIGER omfatter Vollavegen 16, 17 og 20. Reguleringsplanen legger opptil utbygging av bygg med 10 leiligheter på eiendommen Vollavegen 20 (som er under oppføring).
- Det vil foreligge ferdigattest før overtakelse.
- Det tas forbehold om mindre grensejusteringer mellom eiendommene for en hensiktsmessig avgrensing etter at veier, murer, uteområder mm er bygget.

Innhold

Innvendige overflater:

Gulvene er bekledd med:

- Fliser og 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning/gips og pusset mur.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning/gips.

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1. ETASJE

- Entre: 3,5 kvm.
- Hall m/trapp: 10 kvm.
- Gang: 6,2 kvm.

- Grovgang: 7,9 kvm.
- Soverom 1: 9,5 kvm.
- Soverom 2: 7,1 kvm.
- Vaskerom: 7,8 kvm.
- Bad: 4,2 kvm.
- Stue: 17,4 kvm.

Carport utenfor grovgang.

2. ETASJE

- Stue/kjøkken: 55,2 kvm.
- Gang: 6,1 kvm.
- Bad: 6,6 kvm.
- Soverom 1: 11,7 kvm.
- Soverom 2: 14,7 kvm.
- Omkledningsrom: 6,1 kvm.

Standard

Velkommen til Vollavegen 18 – en nydelig enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen er bygget i 1970, men er blitt rehabilitert, ombygget og påbygget i perioden 2021 - 2023 og fremstår idag som ny, både innvendig og utvendig. Praktisk planløsning med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad, en løsning som egner seg godt for barnefamilier. Boligen har en flott og sentral beliggenhet i Indre Arna med gangavstand til togstasjonen, Øyrane Torg, skole, barnehage, nærbutikk, turterreng m.m.

Svært romslig og innbydende stue, med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har god takhøyde med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og skaper en luftig romfølelse. Stuens gode størrelse og praktiske utforming gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord. Fra stue er det utgang til nordvest-vendt balkong på 20,4 m2. På balkongen har man flotte sol- og utsiktsforhold.

Lekker kjøkken fra Kvik, innredet med slette fronter, laminat benkeplate og frittstående kjøkkenøy. Øyen bidrar til ekstra lagrings- og arbeidsplass. Det er mulig å innrede med sitteplasser ved øyen om ønskelig. Kjøkkenet er ellers utstyrt med integrerte hvitevarer herunder kjøleskap med frysedel, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmasing og stekeovn. Innredningen er romslig med mye lagringsplass i skuffer og skap, samt arbeidsplass på kjøkkenbenk.

Boligen har et bad i hver etasje, og et vaskerom i første etasje. Begge bad og vaskerommet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023. Arbeidene er utført av BMP Mur AS, Moritz Vatlø og Sønn AS og KG Elektro AS. Badene er helfliset med downlights i himling og varmekabler i gulv. De er innredet med dusj med glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning. I tillegg har bad i hovedetasje opplegg for badekar. Vaskerommet er innredet med servant, varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, rør-i-rør fordelerskap og sikringsskap. Det er varmekabler i gulv på vaskerommet.

Boligen har totalt 4 soverom på 14,7 m2, 11,7 m2, 9,5 m2 og 7,1 m2. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, garderobe og annet soveromsmøblement. Eget garderoberom til hovedsoverom. Resterende soverom gir plass til standard innredning og egner seg godt som soverom, gjesterom og/eller kontor. Stue i første etasje kan innredes med sofagruppe og mediemøblement. Dette er et perfekt oppholdsrom for de yngste i familien. Stuedelen sammen med bad og soverom er tilrettelagt å benytte som hybel om ønskelig, og er derfor innredet med minikjøkken.

Det er også egen inngang fra utsiden. Fra stue er det tilkomst til ene soverommet, samt bad i underetasjen. Disse rommene er plassert i egen fløy i underetasjen, dersom det skulle benyttes som hybeldel.

Boligen har gjennomgående god standard med gode kvaliteter. Boligen er rehabilitert, ombygget og påbygget i 2021 - 2023. 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: Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Ikke behov for tiltak i dag, men radonmålinger bør vurderes.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG3: Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav. Eier opplyser om at dette vil bli montert iht. krav før overlevering av bolig til nye eiere. Avviket er dermed ikke bemerket ytterligere i rapporten.

Frohold som har fått TGU: Våtrom > Ventilasjon > Bad: Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke

kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad: Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk. Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører. Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom: Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom: Vaskerommet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk. Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører. Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

Våtrom > Ventilasjon > Bad: Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad: Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk. Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører. Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Boligen er pr. i dag ikke tilkoblet vann, stoppekran og fordelerstamme i skap er dermed ikke montert. Bygningsdelen er derfor ikke vurdert. Eier opplyser om at vannrør m/stoppekran vil være ferdig installert og funksjonelt ved overtakelse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank er ikke installert. Eier opplyser om at denne vil bli installert iht. lover og krav ved overtakelse.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på vaskerom. Inneholder: Automatsikringer. Hovedsikring på 50 ampere. Kurser: - 25 ampere 1 stk. - 15 ampere 9 stk. - 13 ampere 2 stk. Hele det elektriske anlegget er skiftet av KG Elektro AS i 2022 og ferdigstilt i 2023. Merk: Det elektrisk anlegget er pr. dagsdato ikke 100% ferdigstilt, dermed ikke undersøkt. Eier opplyser om at siste rest av anlegget samt komplettering blir utført fortløpende av KG Elektro AS.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er pr. i dag ikke ferdig opparbeidet, dermed ikke undersøkt.

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
Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Modernisert/Påkostet år
2021-2023

Parkering
Parkering i carport samt på egen tomt.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
8093406

Diverse
Det foreligger ingangsettingstillatelse for stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. samt annen lagerbygning. Tillatelsen gjelder for gnr/bnr 287/942, Vollavegen 20, og vil komme foran denne eiendommen.

Skisser og tegninger kan fåes av megler.

Energi
Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Rentbrennende peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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
Kommunale avgifter
Kr 14 087

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær
Kr 1 195 877

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 544 333

Formuesverdi sekundær år 2022

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 946 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:

4601/287/946:
15.07.2014 - Dokumentnr: 595017 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:303
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:942
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiendom gnr 287 bnr 303 har veirett frem til egen eiendom (rettighetsgiver er gnr 287 bnr 942)

21.06.2017 - Dokumentnr: 666041 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver er to fremtidig utskilte parseller fra gnr. 287 bnr. 942
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:942
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rettigheten gjelder alle framtidig fradelte eiendommer der Vollavegen 16 og 18 til hen står.
- Vollavegen 16 og 18 har rettighet om vei på gnr/ bnr 287/942.

21.06.2017 - Dokumentnr: 666041 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver er to fremtidig utskilte parseller fra gnr. 287 bnr. 942

Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:942
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rettigheten gjelder alle framtidig fradelte eiendommer der Vollavegen 16 og 18 til hen står.
- Vollavegen 16 og 18 har rettighet om vann- og avløpsledninger i grunnen på gnr/ bnr 287/942.

21.06.2017 - Dokumentnr: 666041 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver er to fremtidig utskilte parseller fra gnr. 287 bnr. 942
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:942
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rettigheten gjelder alle framtidig fradelte eiendommer der Vollavegen 16 og 18 til hen står.
- Vollavegen 16 og 18 har rettighet om vann- og avløpsledninger i grunnen på gnr/ bnr 287/942.

15.09.2017 - Dokumentnr: 1008700 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:942
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1476205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:946

Det foreligger ingangsettingstillatelse for stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. samt annen lagerbygning. Tillatelsen gjelder for gnr/ bnr 287/942, Vollavegen 20, og vil komme foran denne eiendommen. I forbindelse bygging av Vollaparken vil det etableres gangbro til lekeplass som skal ligge mellom Vollavegen 16 og 18. I forbindelse gangboren vil det være nødvendig med en mindre grensejustering. Se vedlegg i salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Eier opplyser at det vil foreligge ferdigattest før overtakelse.

Dokumenter mottatt fra kommunen:
- Tegninger snitt, fasader, plan 1 og plan 2 før ombygging datert 10.12.2020.
- Tegninger snitt, fasader, plan 1 og plan 2 etter ombygging datert 15.04.2021.
- Situasjonsplan etter ombygging datert 23.04.2021.
- Tegninger snitt, fasader, plan 1 og plan 2 etter ombygging datert 10.07.2021.
- Tillatelse til tiltak med ansvarsrett, tilbygg bolig datert 26.07.2021.
Det gis tillatelse til:
1. Tilbygg på to etasjer plasseres på nordside av eksisterende bygg. Tilbygget inneholder garasje og oppholdsrom/kjøkken. Tilbygg på vestside av bolig som inneholder inngangsparti. Det oppføres en altan i forbindelse med de to tilbyggene. Samlet er tilbyggene oppgitt å være på 56,3 m² BRA.
2. Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Areal som søkes bruksendret er 53,1 m² BRA.
3. Fasadeendring i henhold til søknadstegninger. Fasadeendringene er i hovedsak endret plassering og størrelse av vinduer.

Vei, vann og avløp

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

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør

oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:
Planid: 64190000
Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 942
MFL.,vVOLLAVEGEN BOLIGER
Ikrafttrådt: 22.03.2017
Saksnr: 201415757
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse etter reguleringsplanen på gunnen.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
Planid: 20040001
Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 322, A°DNAMARKA A, OMREGULERING AV GNR 287 BNR 322
Ikrafttrådt: 03.12.1982
- Omregulering av deler av areal fra friområde til bolig.
Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 63130000
Plannavn: ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRA°DEREGULERING
Saksnr: 202220446
Dekningsgrad: 100,0 %
- Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bymessig utvikling i Indre Arna. Planoppgaven

omhandler vurdering av fortetting innenfor eksisterende sentrumsområde på Øyrane, langs Ådnavegen og deler av Indre Arna-vegen. Videre vil alternative grep for byvekst i form av transformasjon sør for jernbanen, utfylling i Arnavågen og/eller utbygging i området Seimsmyrane utredes.

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til sentrumsformål/
byfortettingssone etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna.
Dekningsgrad 100 %.
Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 32,4 %.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 287/592
Bygningsnr: 139356160-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.09.2020
Saksnr: 202017596
- Gjelder Vollavegen 33B
Eiendom: 287/656
Bygningsnr: 139356934-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 15.06.2018
Saksnr: 201811847
- Gjelder Vollavegen 12C

Eiendom: 287/942
Bygningsnr: 300709797
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 21.06.2021
Saksnr: 201816097
- Gjelder Vollavegen 20

Eiendom: 287/942
Bygningsnr: 300709848
Bygningstype: Annen lagerbygning
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 28.02.2023
Saksnr: 201816097
- Gjelder Vollavegen 20

Andre opplysninger:
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

187 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000))

215 792 (Omkostninger totalt)

8 165 792 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 204 542

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 6 900 ,- og visninger kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgavedato

24.03.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna og Åsane	
Oppdragsnr.	
1501230021	

Selger 1 navn	
Ernst Hansen	

Gateadresse	
Vollavegen 18	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5261

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Når kjøpte du eiendommen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

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

Document reference: 1501230021

2

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rør og våtrom er nybygget. Alt er byttet.
Arbeid utført av	Bmp Mur AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt av våtrom og rør er nytt.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja som en del av tilbygg / ombygging av boligen.

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rør i boligen er skiftet i 2022/23. Også nye rør inn i boligen fra kum på naboeiendommen (Utvendig VA er utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS).
Arbeid utført av	Moritz Vatle & Sønn AS

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er støpt nytt kjellergulv i boligen. Eksisterende grunnmur er gravd reint fylt igjen med nye masser etter at den er isolert med 10cm XPS og knotteplast.

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/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	Alt elektrisk i bygget er byttet i forbindelse med rehabilitering i 2022/23
Arbeid utført av	KG Elektro AS

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

Det er elbillader i garasje/carport.

Document reference: 1501230021

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Tak ble byttet høsten 2022 av Bergen Byggmontering AS. Kledning og vinduer er også byttet. Huset er etterisolert. Noe av arbeidet er utført av Byggmester Hagewick. Ny balkong i 2022 som ble tekktet av Vitartak AS.

Bergen Byggmontering AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt til rette for at deler av kjelleren kan leies ut som hybel.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hybelen er vist på byggesøknad i forbindelse med bruksendring, ombygging og tilbygg av eneboligen. Men hybelen er ikke en selvstendig boenhet (og derfor ikke søknadspliktig i seg selv).

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

hele boligen er ombygget.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hele boligen er søkt bruksendret (og tilbygget) i forbindelse med ombyggingen. Søknad er godkjent.

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

Beskrivelse

Reguleringsplan ARNA. GNR 287 BNR 942 MFL., VOLLAVEGEN BOLIGER omfatter Vollavegen 16, 17 og 20. Reguleringsplanen legger opptil utbygging av bygg med 10 leiligheter på eiendommen Vollavegen 20 (som er under oppføring).

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

Beskrivelse

Det vil foreligge ferdigattest før overtakelse.

23

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Det tas forbehold om mindre grensejusteringer mellom eiendommene for en hensiktsmessig avgrensing etter at veier, murer, uteområder mm er bygget.

Document reference: 1501230021

Initialer selger: EH

3

Tilleggskommentar

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 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).

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501230021

Initialer selger: EH

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ernst Hansen	0628fb14e4b85bf9a4326141e92542bfb18a50f0	22.03.2023 21:54:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501230021

- 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>

Vollavegen 18

Nabolaget Indre Arna - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rokneholo Linje 90	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	28 min 26.7 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 449 elever, 32 klasser	7 min 4.1 km
Arna videregående skole 200 elever	8 min 3.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min 15.5 km

Ladepunkt for el-bil

Øyrane Torg, Bergen	9 min
Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	10 min

«Luftig, stille og rolig med gode kommunikasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent



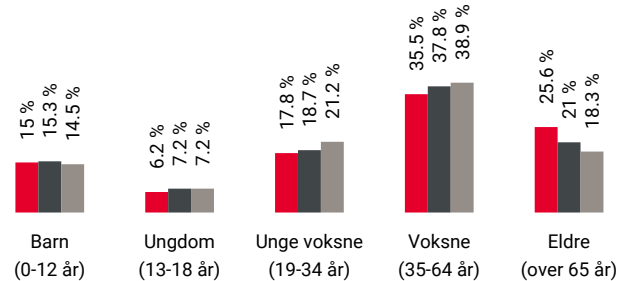
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Arna	2 035	944
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.3 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 111 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Øyrane Torg	10 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	10 min 0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

- 

Sentralidrettsanlegg Arna

Fotball, friidrett

10 min



0.9 km
- 

Indre arna skole

Aktivitetshall, ballspill

14 min



1.1 km
- 

Arna Treningssenter

17 min

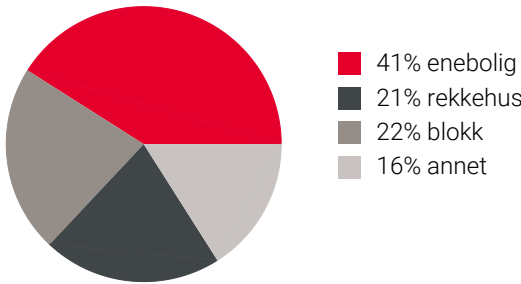

- 

CrossFit-Bruket

17 min



Boligmasse



«Frisk luft, rolige omgivelser, nærme alt du kan tenke deg av handel 10 minutter unna. :) Bergen 8 minutter med tog, masse deilig regn. :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

Øyrane Torg

10 min

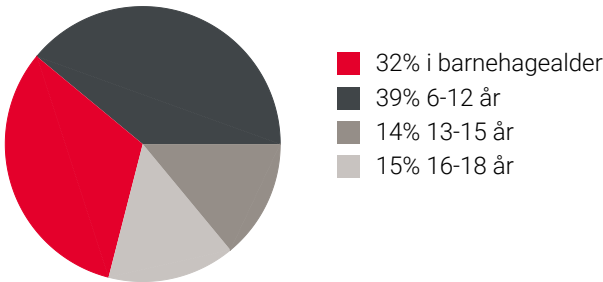

- 

Boots apotek Arna

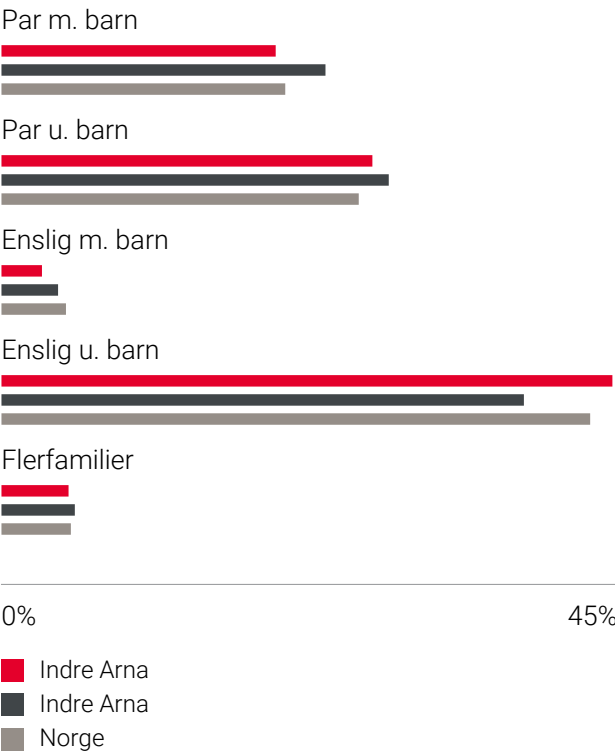
10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

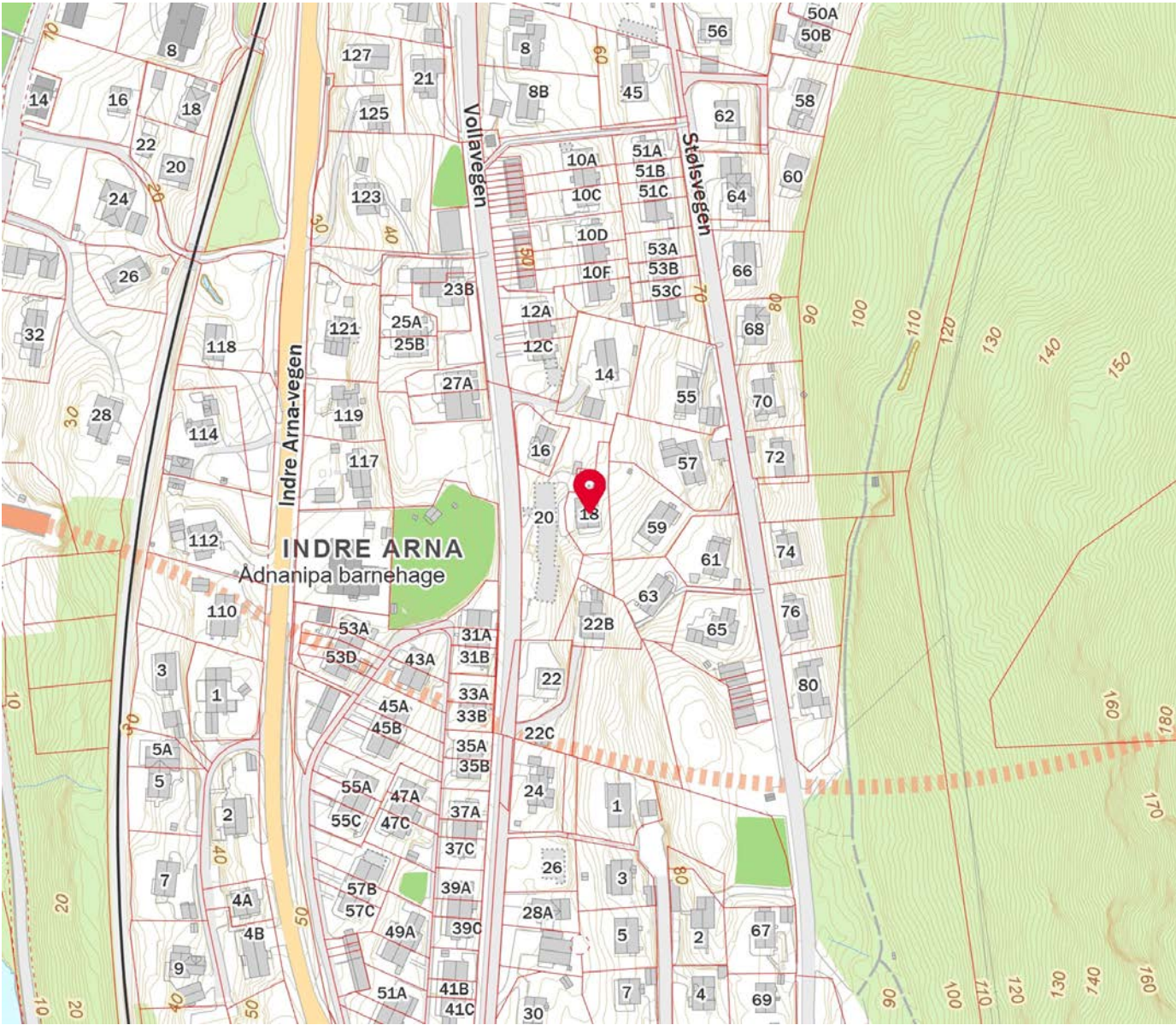
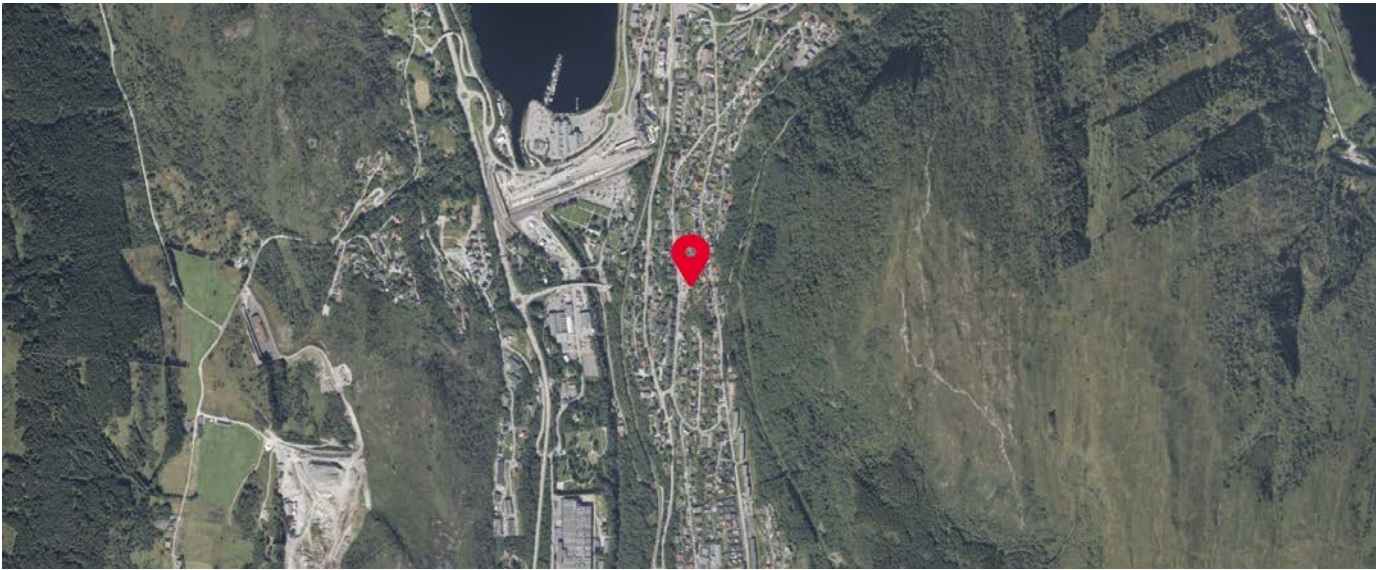


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

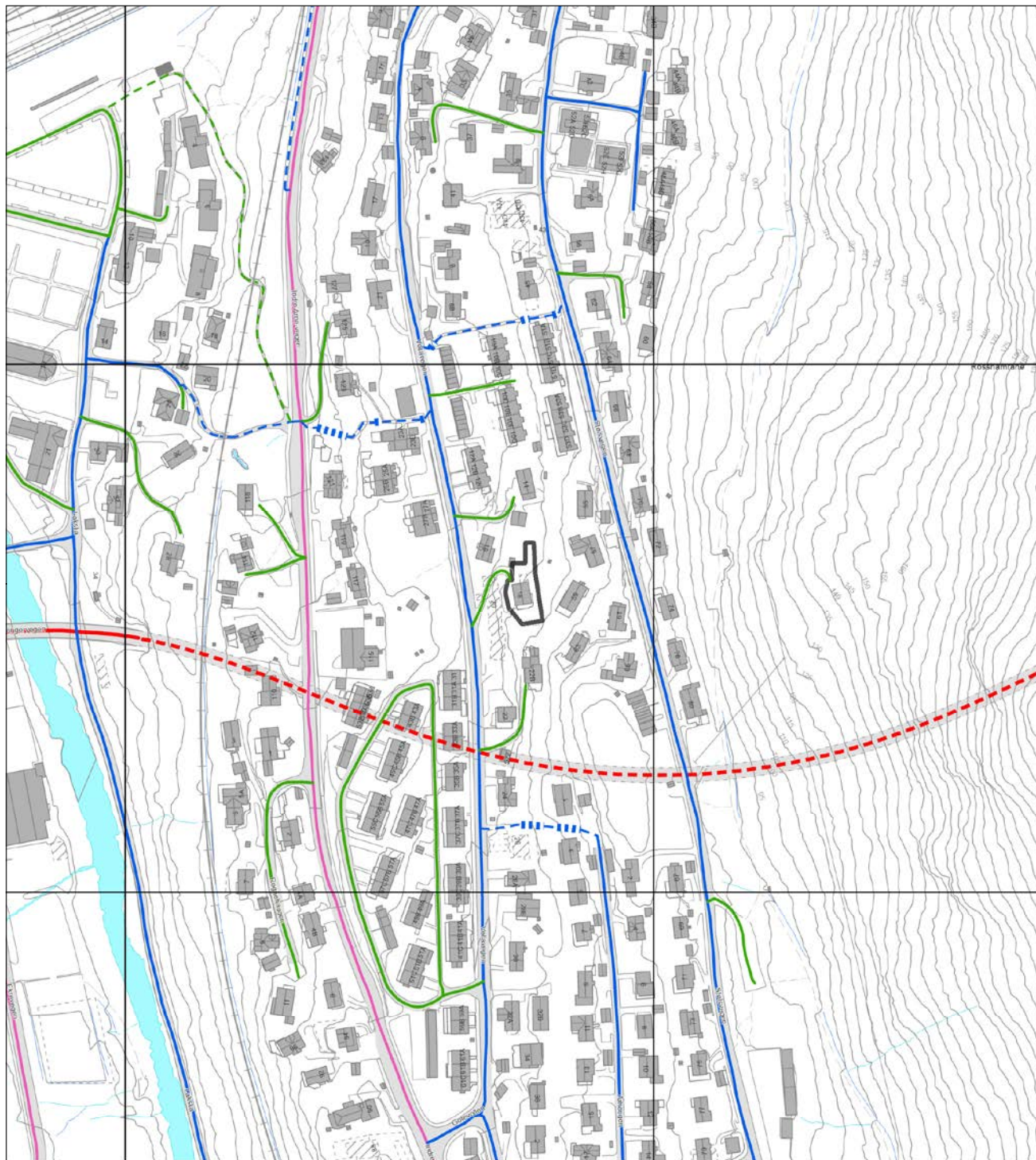
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/946/0/0

Adresse: Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA



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

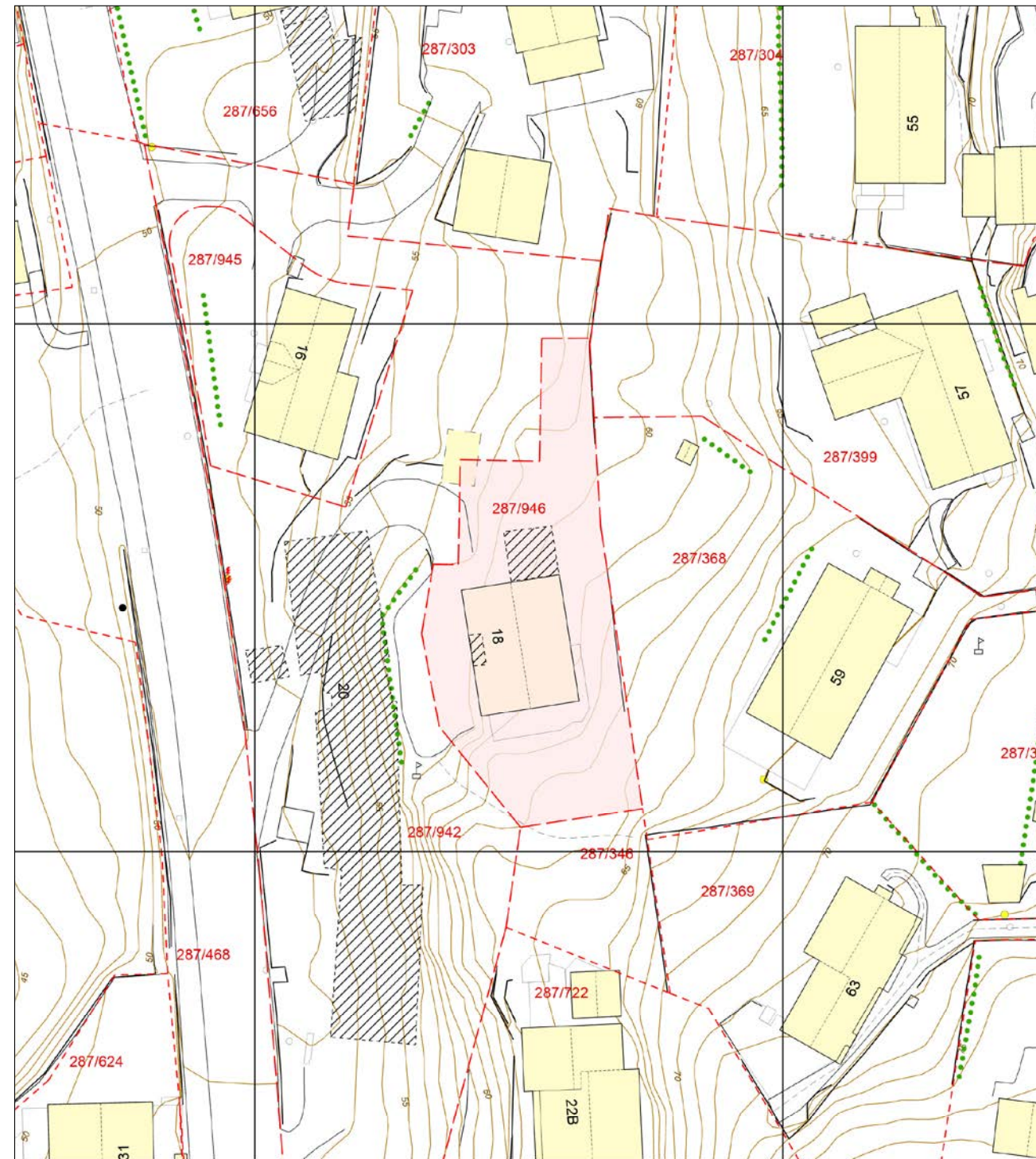
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 15.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/946/0/0

Adresse: Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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



Tilstandsrapport

Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 287, bnr. 946

Areal (BRA): Enebolig 185 m²



Befaringsdato: 21.03.2023 Rapportdato: 24.03.2023 Oppdragsnr.: 13739-1952 Referansenummer: PG1604

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



Gyldig rapport
24.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

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

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@takstkonsult.com
976 44 335



Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 946
4601 BERGEN

Takstkonsult AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA



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 byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 13739-1952

Befaringsdato: 21.03.2023

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig
Innredet over to etasjer.
- 1. etasje og 2. etasje.
Oppført i 1970.
- Påbygget, ombygget og rehabilitert i 2021 - 2023.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Overflater:
Gulvene er bekledd med:
- Fliser og 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning og pusset mur.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning.

Bad 1. Et

Areal: 4,2 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vaskerom

Areal: 7,8 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.
Vaskerommet inneholder: Innredning med servant, varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, rør-i-rør fordelerskap og sikringsskap.

Bad 2. Et

Areal: 6,6 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, opplegg for

badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken

Areal: 55,2 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap med frysedel.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Rentbrennende peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av plast og avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:
- Radon.
- Avtrekk - kjøkken.

Merk: En del forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende ferdigstillelse.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig					Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	80	80	0		
2. Etasje	105	105	0		
Sum	185	185	0		

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

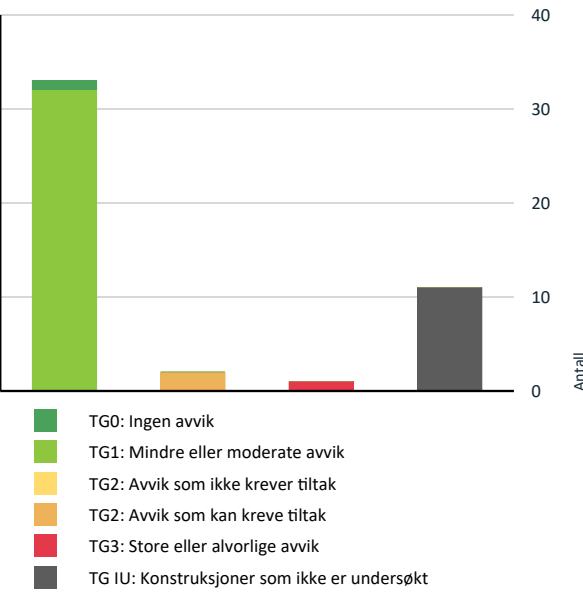
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

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

Boligen var på befaring ikke 100% ferdigstilt, det er dermed en del punkt som ikke kan undersøkes/vurderes. Det gjøres da spesielt oppmerksomt på at det kan være forhold som ikke har blitt kommentert i rapport som ved en senere anledning vil kunne gi avvik. Eier/selger opplyser om at manglende forhold vil bli ferdigstilt og iht. dagens krav/standard.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilleggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom. Inneholder: Automatsikringer. Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
- 25 ampere 1 stk.
- 15 ampere 9 stk.
- 13 ampere 2 stk.

Hele det elektriske anlegget er skiftet av KG Elektro AS i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Merk:
Det elektrisk anlegget er pr. dagsdato ikke 100% ferdigstilt, dermed ikke undersøkt. Eier opplyser om at siste rest av anlegget samt komplettering blir utført fortløpende av KG Elektro AS.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Innvendig > Radon[Gå til side](#)

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

!

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1970	Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen har gjennomgående god standard med gode kvaliteter.

Vedlikehold
Boligen er rehabilitert, ombygget og påbygget i 2021 - 2023.

UTVENDIG

TaktekkingTG 1

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Påkostninger/vedlikehold:
Taktekking skiftet høsten 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Nedløp og beslagTG 3

Takrenner og nedløp av aluminium.

Påkostninger/vedlikehold:
Nye takrenner og nedløp høsten 2022.

Merknad:
Det blir påpekt av undertegnede at det ikke er montert snøfangere på taket. Eier opplyser om at dette vil bli montert iht. krav før overlevering av bolig til nye eiere. Avviket er dermed ikke bemerket ytterligere i rapporten.

VeggkonstruksjonTG 1

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Påkostninger/vedlikehold:
Yttervegger er etterisolert med 50 mm i 2022.
Ny kledning og vindtetting på hele boligen i 2022.

Takkonstruksjon/LoftTG 1

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Isolert mot beboelsesdel.

Merk at deler av konstruksjonen er lukket, tilstandsgrad settes da iht. alder.

Påkostninger/vedlikehold:
Opprinnelig takkonstruksjon er isolert mot beboelse i 2023.

VinduerTG 1

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Påkostninger/vedlikehold:
Alle vinduer er skiftet/installert i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

HovedinngangsdørTG 1

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

BalkongskyvedørTG 1

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrassedør - 1. etTG 1

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrassedør - 2. etTG 1

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Bi-inngangsdørTG 1

Bi-inngangsdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest-vendt balkong på 20,4 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av tre og glass/aluminium.

Påkostninger/vedlikehold:
Ny balkong i 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra gang til sørvendt terrasse.

INNVEDIG

Overflater

TG 1

Gulvene er bekledd med:
- Fliser og 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning og pusset mur.

Takene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.

Påkostninger/vedlikehold:
Alle overflater er ny/skiftet i 2022 - 2023.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Det blir registrert lokale ujevnheter i etasjeskille og gulv på grunn. I en lengde på 2 meter så registreres det 5 - 10 mm avvik.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd.

Påkostninger/vedlikehold:
Støpt nytt gulv mot grunn i 2022. Eksisterende grunnmur er gravd reint fylt igjen med nye masser etter at den er isolert med 10cm XPS og knotteplast.

Radon

TG 2

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

Boligen ligger i ett område som i følge <http://geo.ngu.no/kart/radon/> er betraktet som moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak i dag, men radonmålinger bør vurderes.

Pipe og ildsted

TG 1

Rentbrennende peisovn.
Stålrørpipe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Rom Under Terreng

TG 1

Boligen har vegger i 1. et som er dels går mot terreng.
Påforingsvegger mot grunnmur av tre som er bekledd med platekledning.

Påkostninger/vedlikehold:
Alle vegger er nyoppført i 2022.

Da vegger nylig er oppført og dermed under 5 år gammel så blir det ikke utført hulltaking.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp av tre med heltre trinn, spile- og glassrekkverk.
Håndløper på vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,2 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Badet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.
Arbeidene er da utført av:
- BMP Mur AS.
- Moritz Vatlø og Sønn AS.
- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Overflater Gulv

TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 - 20 mm fall målt i nedsenket del.
- 5 - 10 mm fall mot nedsenket del.
- 45 mm høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Ventilasjon

TG IU

Avtrekksventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 7,8 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet inneholder: Innredning med servant, varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, rør-i-rør fordelerskap og sikringsskap.

Vaskerommet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.
Arbeidene er da utført av:
- BMP Mur AS.
- Moritz Vatlø og Sønn AS.
- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 30 mm fall fra bgulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Ventilasjon TG IU

Avtreksventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Fukt i tilleggende konstruksjoner TG IU

Vaskerommet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 6,6 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, opplegg for badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Badet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.
Arbeidene er da utført av:
- BMP Mur AS.
- Moritz Vatlø og Sønn AS.
- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Overflater Gulv TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall målt i nedsenket del.
- 30 mm høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Badet har to sluker av plast med klemring og vannlås.
Det er synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Ventilasjon TG IU

Avtreksventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Areal: 55,2 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap med frysedel.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.

Avtrekk TG 2

Platetopp med integrert ventilator som har kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG IU

Vannrør av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran på vaskerom.

Alle vann- og avløpsrør i boligen er skiftet av Moritz Vatlø & Sønn AS.

Merk:
Boligen er pr. i dag ikke tilkoblet vann, stoppekran og fordelerstamme i skap er dermed ikke montert. Bygningsdelen er derfor ikke vurdert.

Eier opplyser om at vannrør m/stoppekran vil være ferdig installert og funksjonelt ved overtakelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG IU

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel.
- Varmekabler på bad og i hele 1. et.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannstank TG IU

Varmtvannstank er ikke installert.

Eier opplyser om at denne vil bli installert iht. lover og krav ved overtakelse.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG IU

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 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.

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
- 25 ampere 1 stk.
- 15 ampere 9 stk.
- 13 ampere 2 stk.

Hele det elektriske anlegget er skiftet av KG Elektro AS i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Merk:
Det elektrisk anlegget er pr. dagsdato ikke 100% ferdigstilt, dermed ikke undersøkt. Eier opplyser om at siste rest av anlegget samt komplettering blir utført fortløpende av KG Elektro AS.

Branntekniske forhold

! TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Drenering

! TG 1

Utvendig drenering fra 2022/2023 med selvdrenerende masser.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	80	80	0	Bad , Vaskerom , Entré , Hall m/trapp , Gang , Grovgang, Soverom 1, Soverom 2, Stue	
2. Etasje	105	105	0	Bad , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Omklingsrom	
Sum	185	185	0		

Kommentar

1. ETASJE

- Entre: 3,5 kvm.
- Hall m/trapp: 10 kvm.
- Gang: 6,2 kvm.
- Grovgang: 7,9 kvm.
- Soverom 1: 9,5 kvm.
- Soverom 2: 7,1 kvm.
- Vaskerom: 7,8 kvm.
- Bad: 4,2 kvm.
- Stue: 17,4 kvm.

2. ETASJE

- Stue/kjøkken: 55,2 kvm.
- Gang: 6,1 kvm.
- Bad: 6,6 kvm.
- Soverom 1: 11,7 kvm.
- Soverom 2: 14,7 kvm.
- Omklædningsrom: 6,1 kvm.

Arealat oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlightet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde er stedvis under 2,4 meter, målt ned til 2,26 meter.

Brystningshøyde på soveromsvindu i 1. et er over 90 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2023	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	946	0	0	596.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollavegen 18

Hjemmelshaver

Vollavegen Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	23.03.2023		Ingen	0	Nei
Egenerklæring	23.03.2023	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	23.03.2023	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Eier	23.03.2023	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG1604>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

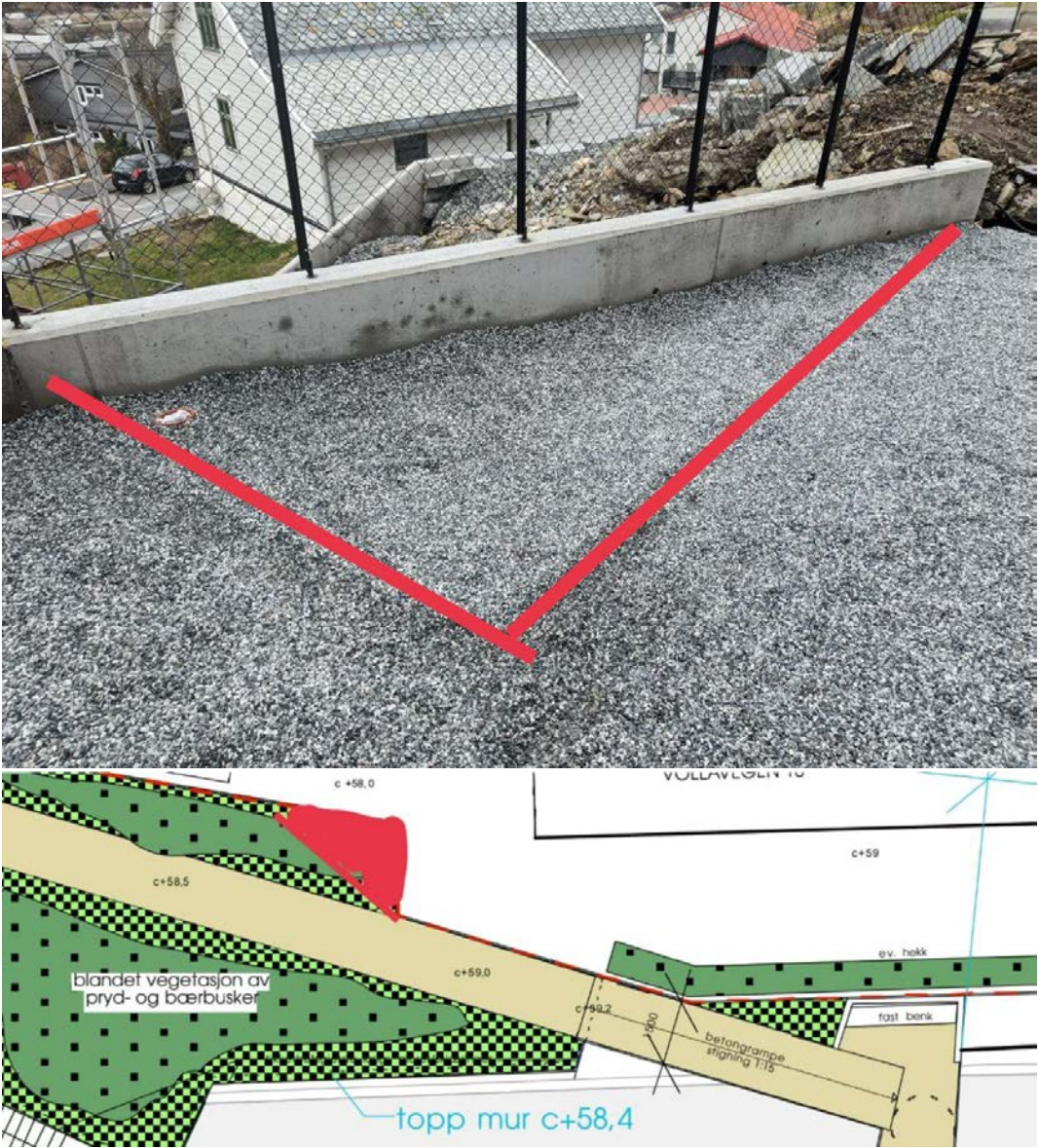
Forbehold om mindre justeringer av grensene mellom Vollavegen 18 og 20.

Det tas forbehold om mindre grensejusteringer mellom Vollavegen 18 (gnr. 286 bnr. 946) og Vollavegen 20 (gnr. 287 bnr. 942) slik at grensen blir i samsvar med den faktiske situasjonen på eiendommene. Denne justeringen vil først skje når gangbro fra 3. etasje i Vollavegen 20 til uteområde er ferdigstilt.

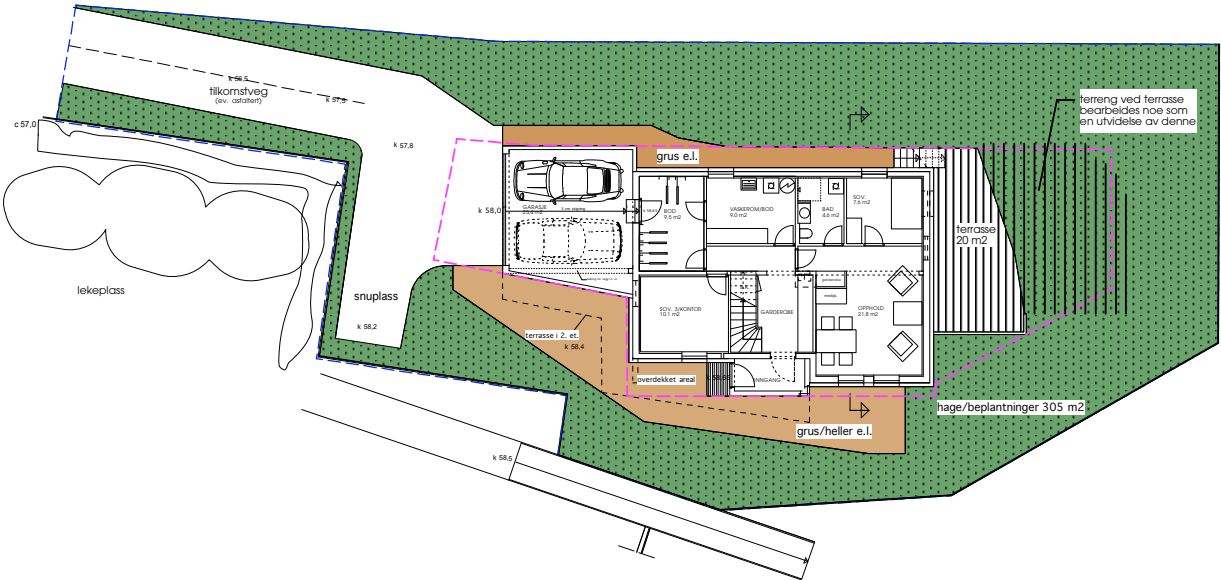
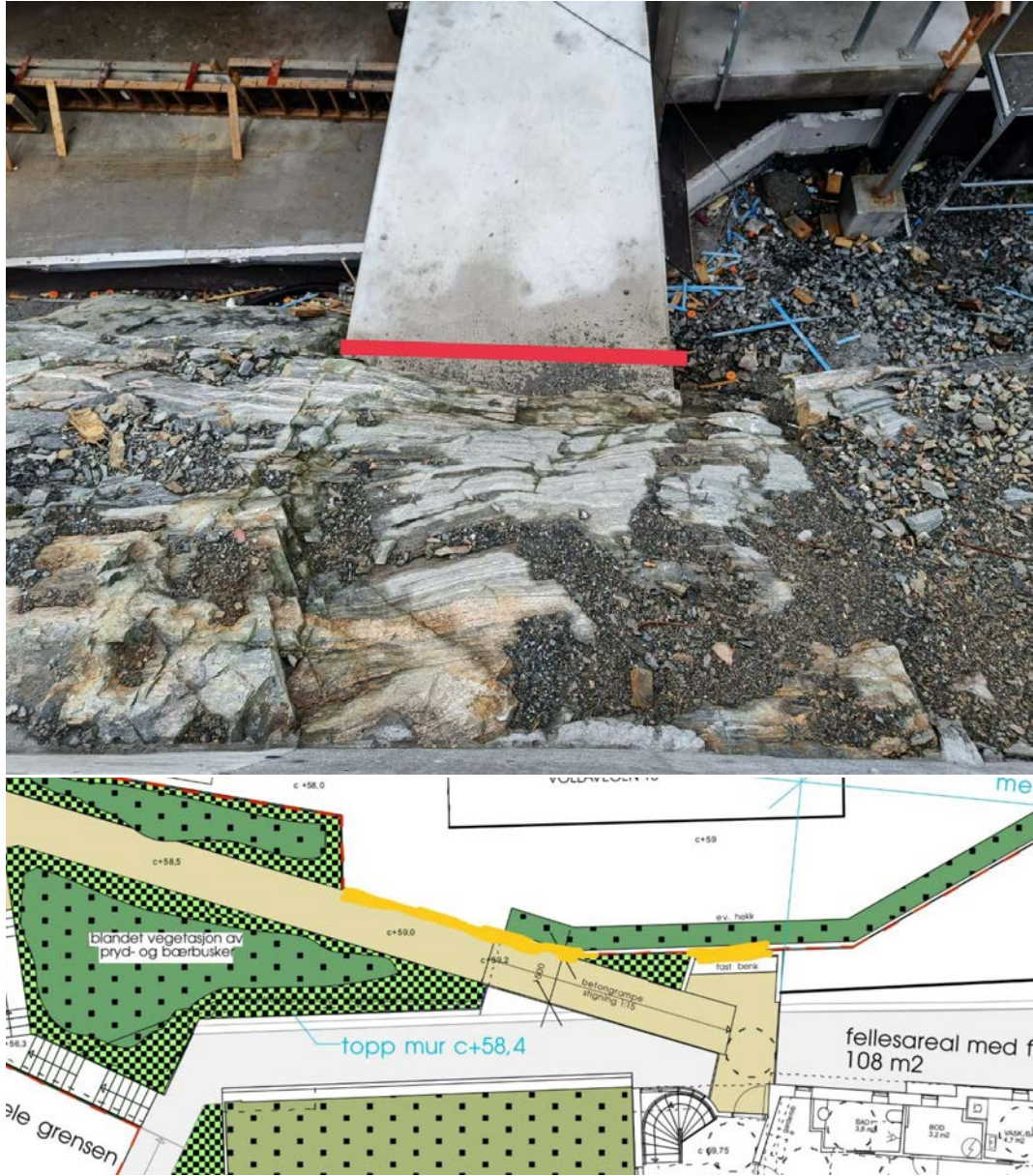
Grensejusteringen vil bli gjennomført dersom Bergen kommune krever dette (noe de i utgangspunktet har gjort rammetillatelsen til Vollavegen 20). Alternativt til grensejustering så vil det bli tinglyst erklæringer om bruk av areal som kommer i strid med grensen.

Følgende justeringer av grensen er aktuelle:

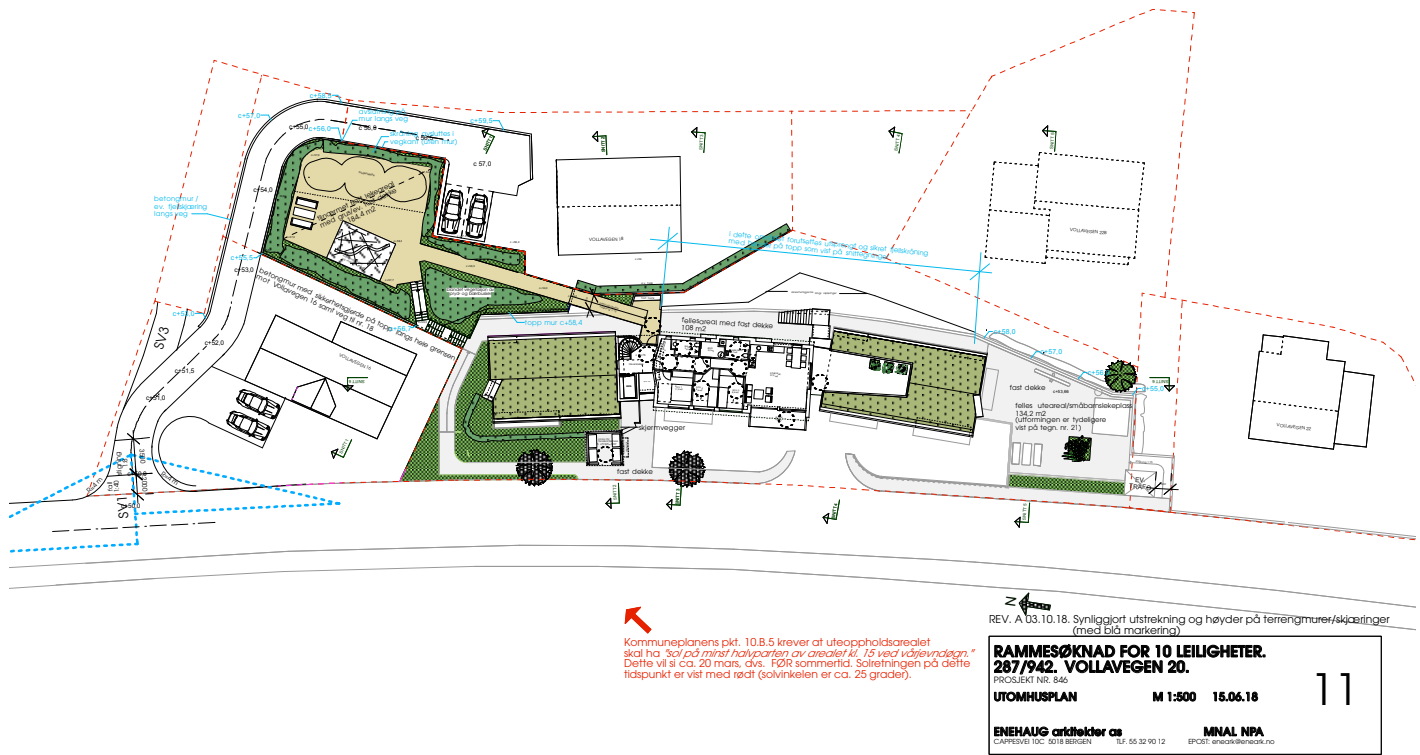
1. Ca 3 m2 av arealet på grusplassen vest for carport/bolighus vil bli overført fra Vollavegen 20 til Vollavegen 18 (se bilde og markering på kart under).



2. En mindre del av arealet på vestsiden (nedsiden) av muren mot Vollavegen 20 kan bli overført til fra Vollavegen 18 til Vollavegen 20. Slik at gangbro inkludert festene til denne blir liggende 100% på eiendommen til Vollavegen 20. Se bilde og kart under som viser de aktuelle grensejusteringene.



Ny eier av Vollavegen 18 plikter til å medvirke til slik grensejustering og/eller eventuelt tinglysning av erklæringer om bruken av arealene som er beskrevet i punkt 1 og 2.



Prosjektbilde av Vollaparken



BERGEN
KOMMUNE

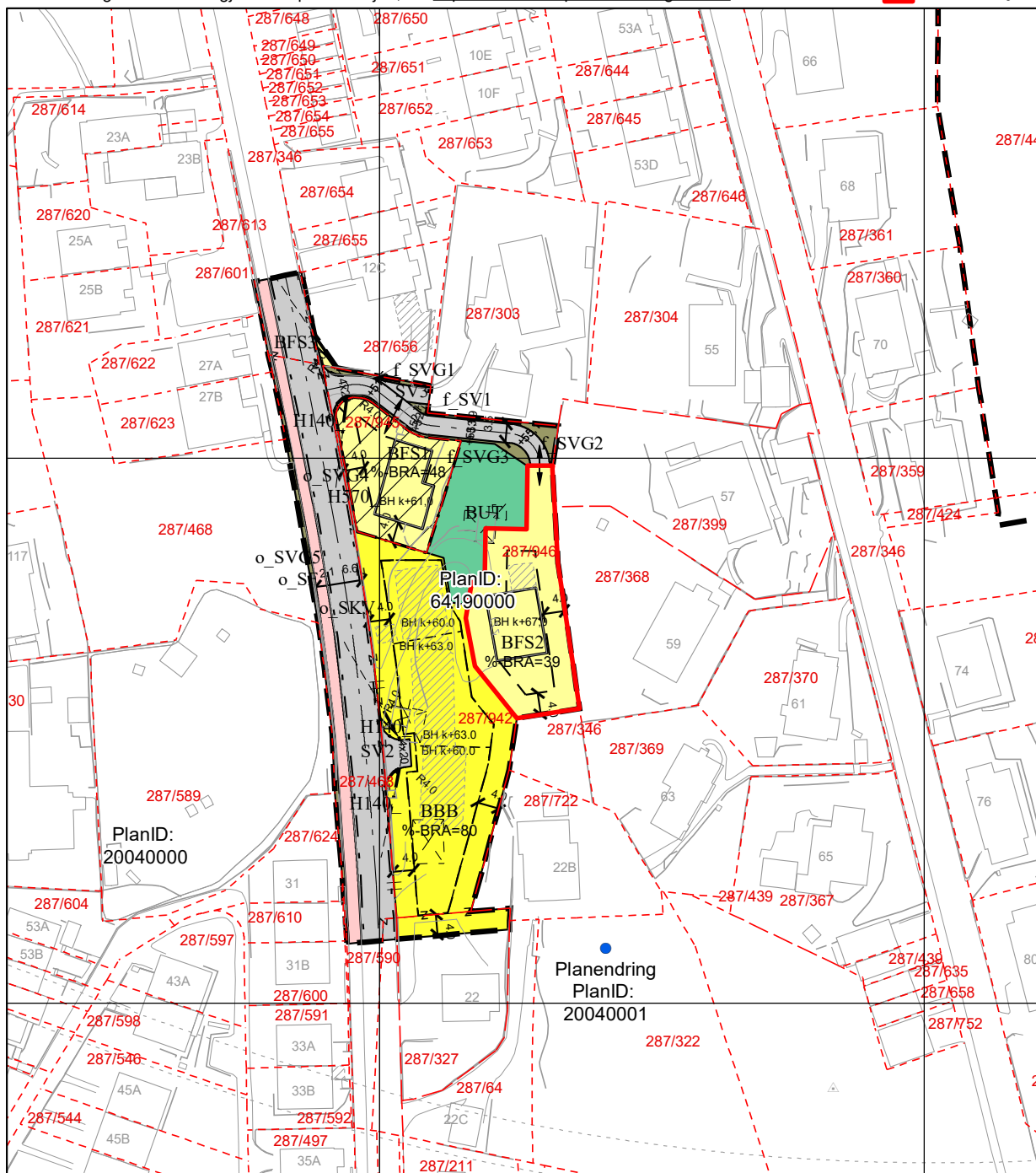
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/946/0/0
Dato: 16.03.2023 Adresse: Vollavegen 18



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

Eiendomsmarkering



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 renoveret 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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vollavegen 18
5261 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Oppdragsnummer: 1501230021

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@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: 24.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon