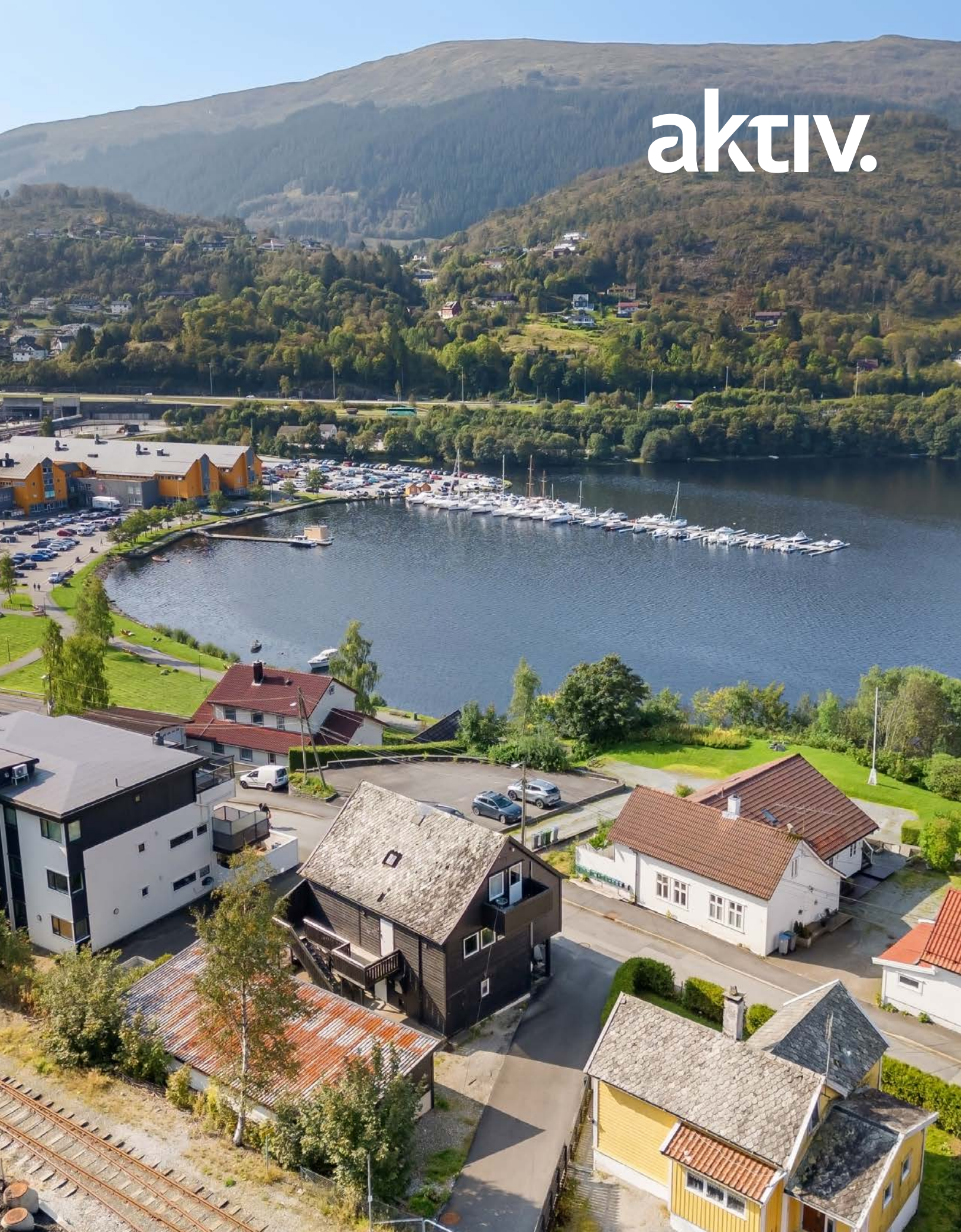


aktiv.





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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 104 990,-
Total ink omk.: Kr 4 254 990,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: AS ARKITON

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 134/134 kvm
Tomtstr.: 511.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 40
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501240190

Stor leilighet over 2 plan | BRA 134 m²| Svært sentralt m/ kort gangavstand til tog

Velkommen til Ådnavegen 32. Huset er oppdelt i 2 eierseksjoner og denne leiligheten ligger i byggets 2 etasje samt loft. Svært sentral beliggenhet med gangavstand til "alt" Indre Arna har og by på. Kort gangavstand til togstasjonen hvor toget bruker 8 min til Bergen sentrum.

Bygget vil få nytt yttertak innen rimelig tid, selger tar kostnad ved dette.

Bygget, bodrekken og leiligheten har endel vedlikeholdsbehov. Se tilstandsrapport for bygningsteknisk beskrivelse.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	76
Budskjema	77

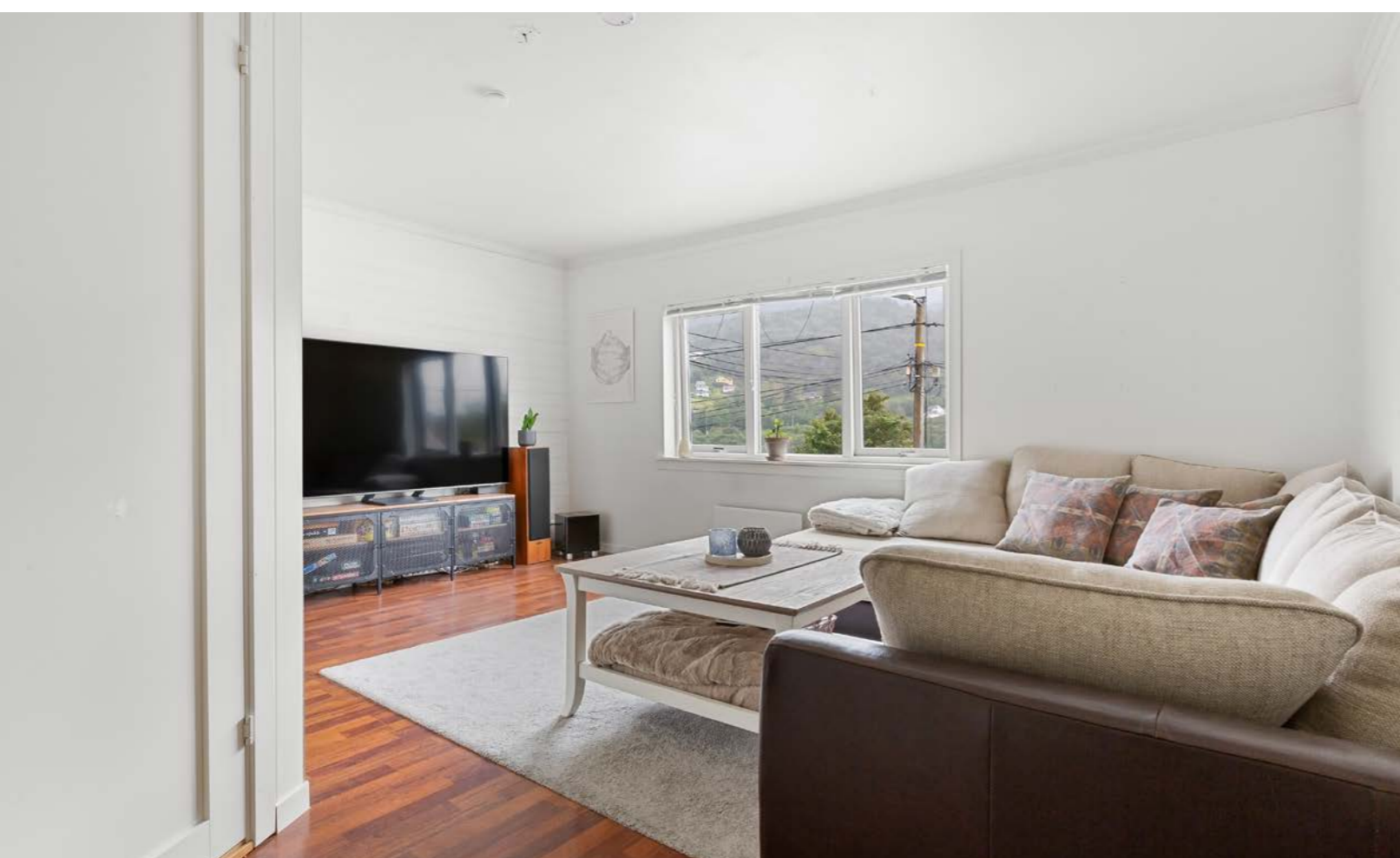




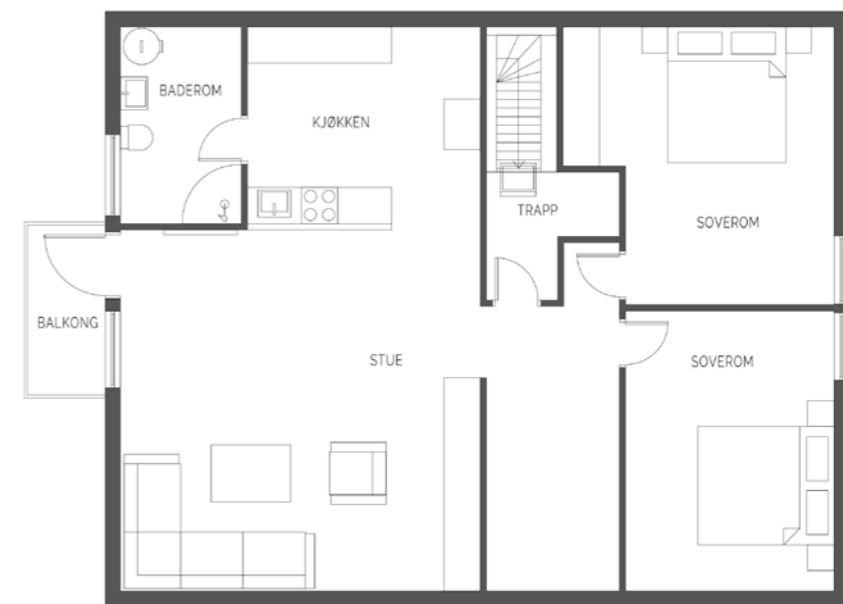
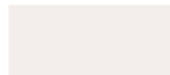
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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





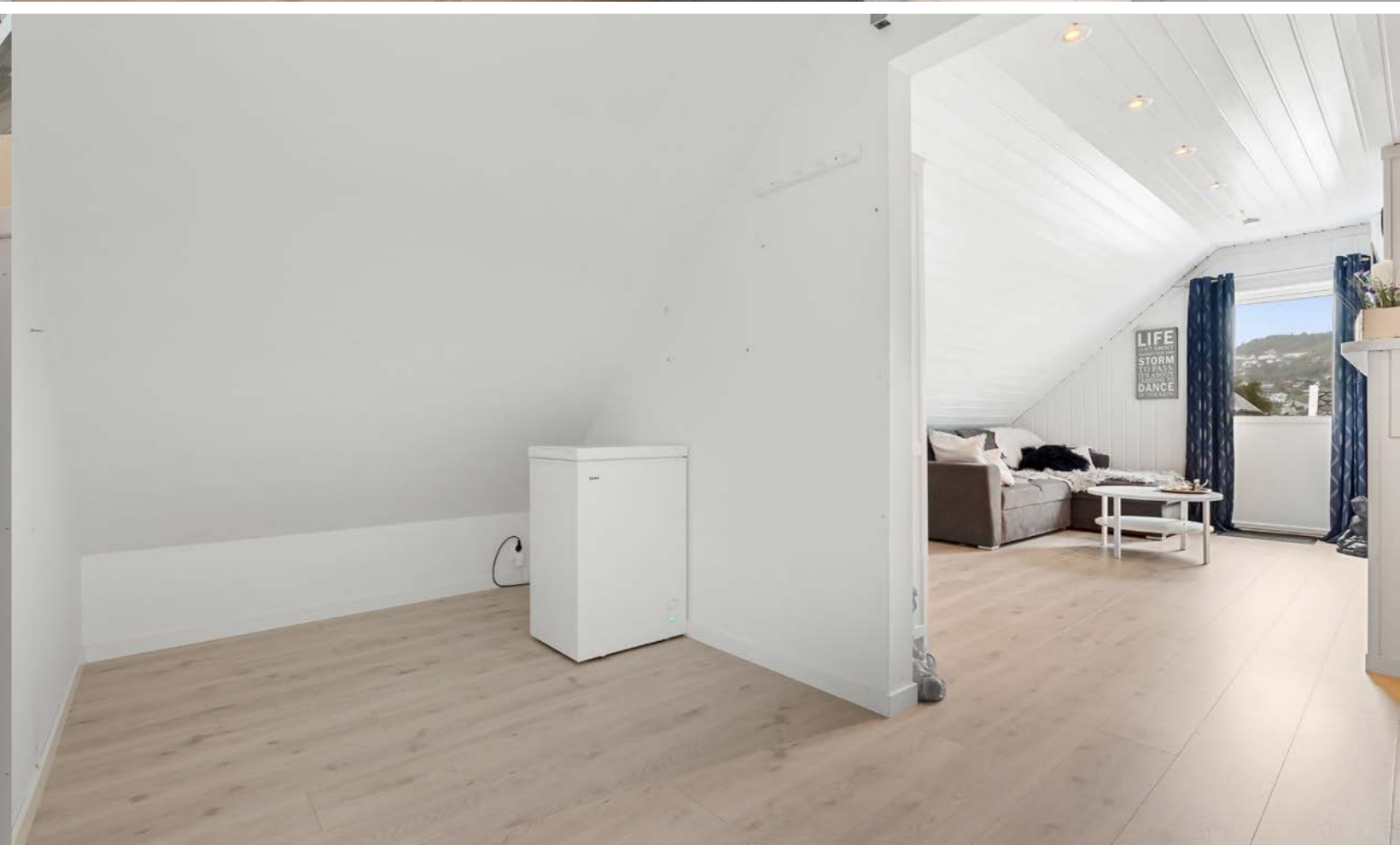




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² 1 etasje:

Entre/trapperom: 5,3

Gang 1: 6,2

Gang 2: 3,0

Kjøkken: 9,6

Bad: 3,3

Soverom 1: 11,6

Soverom 2: 9,2

Soverom 3: 8,3

Soverom 4: 4,2

Stue: 19,6

2. etasje

BRA-i: 51 m² Loftsetasje:

Trapperom:

Stue/kjøkken:

Bad:

Soverom 1:

Soverom 2:

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

2. etasje

5 m²

Ikke målbare arealer

23 m² i loftsetasjen iht. tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

511.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

Felles tomt i sameiet. Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapport.

Beliggenhet

Ådnavegen 32 har en attraktiv beliggenhet i Indre Arna med gode solforhold. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Jernbanen og Øyrane Torg. Her finner du en rekke servicetilbud som dagligvare, butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek, tannlege og lege. Dersom et bredere servicetilbud blir nødvendig er det ca. 15 minutter kjøring til Åsane og ca. 25 minutter kjøring til Bergen sentrum.

Fra Jernbanen og Arna terminal går det togavganger til Bergen sentrum på ca. 8 minutter. Ellers går det hyppige bussavganger i retning Åsane og Nesttun. Tunnelen mellom Bergen - Arna ble i Mai 2024 ferdigstilt etter rehabilitering samt fullføring av dobbeltspor. Her kjører det passasjertog hvert 15. minutt på strekningen.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager, skoler, idrett og flotte turmuligheter. Her er det enkelt å kombinere i hverdagen. For den turglade kan Gullfjellet, Arnanipa og Reppedalen trekkes frem som populære turer i nærområdet.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Indre Arna barnehage
- Kidsa Øyrane
- Ådnamarca skole
- Garnes skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innvendige dører:

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilslig av vann i kjeller og tak bør skiftes.

Innhold

Leiligheten går over 2 plan og inneholder:

1 etasje:

Entre/trapperom: 5,3

Gang 1: 6,2

Gang 2: 3,0

Kjøkken: 9,6

Bad: 3,3

Soverom 1: 11,6

Soverom 2: 9,2

Soverom 3: 8,3

Innvendig bod: 4,2

Stue: 19,6

Loftsetasje på 51 m² som inneholder:

Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom 1 og soverom 2.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat av ulik type og alder.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Standard

Velkommen til Ådnavegen 32. Dette er en innholdsrik leilighet med flere soverom, 2 kjøkken og 2 bad. Fra leiligheten er det kort gangavstand til

skole, barnehage, idrettsanlegg, badeplass og flere flotte turmuligheter. Øyrane Torg med Arna tog- og bussterminal innen gangavstand.

Velkommen på visning!

1. Etasje:

Stue:

Stuen i første etasje holder 19,6m² og har god plass til sittegruppe og annen ønsket innredning.

Kjøkken:

Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i skap samt arbeidsplass på benkeplate. Kjøkkenet er ellers utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom:

1. etasje byr på 3 soverom på henholdsvis 11,9, 9,2 og 8,3m². Rommene har plass til standard soveromsinnredning, men kan også benyttes til hjemmekontor eller annet om ønskelig.

Hovedsoverommet har integrert garderobeskap, og dør ut til terrasdekket.

Bad:

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Ellers har badet dusjkabinett, vask, toalett og vaskemaskin.

Entre / gang:

Etasjen har en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt møbel.

2. Etasje:

Loftsetasjen holder totalt 51m² og har lyse vegger og lyst gulv. Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes dokumentasjon på at loftet er byggemeldt og godkjent.

Stue / kjøkken:

Loftetasjen har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen kan innredes med sofa, TV-møblelement og andre diverse møbler. Belysning med spotter i taket.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, integrert komfyr, nedfelt stålvaske og kjøleskap. Oppbevaring i skuffer og skap med møblering.

Soverom:

Etasjen har to soverom med plass til standard soveromsinnredning.

Bad:

Badet har malt epoxy i gulv og våtromsplater på vegg. Her er varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon, toalett, servant og speil med belysning over.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører: Noe lokal slitasje manglende finish

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Overflater: Noe lokal slitasje registrert

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal slitasje på dører registrert

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Mangler tilfredsstillende fuge mot bunnlist.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Noe lokal slitasje registrert

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

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

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsnings fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.

Tiltak: Lite kjennskap til anlegget hos eier medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin

helhet

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Gjelder hovedsakelig takvindu i trappeløp

Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering av bad.

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak: Det anbefales nærmere utredning til årsak, estimat gjelder dette

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer.
- Eksternt bod bygg i fellesskap med nabo.

Det må påpekes høy synlig slitasjeegrad på tekking og synlig vanninntrengning i felles kjeller. Øvrige konstruksjonsdeler med fellesansvar for sameie fremstår med etterslep på vedlikehold og nærmere

undersøkelse anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast utstyr.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk med begrenset tilkomst.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen tomt. Eiendommen disponerer også 2 oppstillingsplasser for personbil/-henger på parkeringsplass gnr. 287, bnr. 48.

Diverse

Deler av boligen er utenfor tomtegrensen.

Leiligheten er idag utleid og kan overleveres med leieforhold til kjøper.

Det er opprettet standard vedtekter i forbindelse ved seksjonering av boligen. Vi oppfordrer nye eiere til å møtes på sameiemøte, for å etablere vedtekter, husordensregler etc.

Bygget, bodrekken og leiligheten har endel vedlikeholdsbehov. Se tilstandsrapport for bygningsteknisk beskrivelse.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad i loftsetasje, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Info kommunale avgifter

Boligen er nylig blitt seksjonert, og det har derfor ikke vært mulig å innhente kommunale avgifter, eiendomsskatt eller formuesverdi på seksjonene. Kjøper må regne med at det vil være kostnader ifm. vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt

Boligen er nylig blitt seksjonert, og det har derfor ikke vært mulig å innhente kommunale avgifter, eiendomsskatt eller formuesverdi på seksjonene. Kjøper må regne med at det vil være kostnader ifm. vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Boligen er nylig blitt seksjonert, og det har derfor ikke vært mulig å innhente kommunale avgifter, eiendomsskatt eller formuesverdi på seksjonene. Kjøper må regne med at det vil være kostnader ifm. vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

2/3

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene er et estimat.

Eiendommen ble seksjonert i 2024. Nye eiere må derfor etablere sameie og endelig avgjøre månedlige felleskostnader, husordensregler etc

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 40, seksjonsnummer 2 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:

4601/287/40/2:

24.06.1929 - Dokumentnr: 900305 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

01.10.1962 - Dokumentnr: 204758 - Erklæring/avtale

FRAFALLELSE AV VANNRETT I MEIERIBRØNDEN

Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

- Fraskrivelse av alle vannretter i "Meieribunnen"

som ligger på bnr 106.

- Bnr 105, 40 og 47 er parthaver i Vetleskogen

Vassverk.

15.12.1986 - Dokumentnr: 41297 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:3

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bnr 40 og 162 har felles vann ledninger fra sine eiendommer og frem til offentlige ledninger. Begge eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vannledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

23.07.2024 - Dokumentnr: 1730548 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring butikk/leilighet datert 18.04.1996.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter fra byggeår i kommunens arkiver. Megler kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Tegningene vi har gjelder bruksendring fra butikk til leilighet i første etasje, fra 1995. Her foreligger det også tegninger fra andre etasje.

- Det som er tegnet inn som "rom" var opprinnelig "barneværelse" i tegninger fra 1995. Dette rommet er også større enn det som er tegnet inn som barneværelse.

- Korridor er gjort noe større ved å ta areal fra stue og kjøkken.

- Soverom og soverom/bod er opprinnelig stue i tegninger fra 1995.

- Terrassen på nordsiden er ikke byggemeldt.

- Utvendig trappeadkomst er ikke byggemeldt.

- Veluxvinduer er ikke byggemeldt.

- Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen/bodrekken i kommunens arkiver. Det foreligger tegninger som viser at bygget som garasje, lager og vedbod.

De siste godkjente tegningene av boligen er fra 1995. Disse tegningene viser ikke tegning av loftet. Vi har vært i kontakt med kommunen som sier at det ikke finnes flere tegninger. Det kan dermed fremstå som at rommene på loft ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan ikke megler bekrefte eller

avkrefte på grunn av mangelfull byggesaksmappe. Kjøper overtar dermed risikoen for at loftet sannsynligvis ikke er godkjent med oppholdsrom.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse nybygg/riving/reperasjon; nybygg vedbod/lager, datert 10.05.1991.

- Tegninger ifm. vedlikehold av uthus, stemplet 10.05.1991.

- Oversiktskart stemplet 10.05.1991.

- Byggetillatelse for nybygg uthus datert 01.07.1991.

- Målebrevkart datert 01.01.1992.

- Søknad om bruksendring fra butikk til leilighet datert 11.03.1995.

- Oversiktskart stemplet 14.03.1995.

- Tegninger stemplet 14.03.1995.

- Byggetillatelse for bruksendring fra butikk til bolig datert 20.05.1995.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapporten, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) etter kommuneplanen.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 63130000

Plannavn: ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING

Saksnr: 202220446

Dekningsgrad: 100,0 %

- Saken gjelder forslag til områderegulering for Indre Arna. Planområdet omfatter de sentrale delene av Indre Arna, som er et av bydelssentene i Bergen kommune. Indre Arna skal i kraft av å være bydelssenter bidra til å ta sin del av veksten i byutviklingen i årene fremover. Arna er et viktig kollektivknupepunkt både for jernbane og buss. - Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kompakt byutvikling og styrke Indre Arna som bydelssenter og regionalt senter. Målet er å tilføre bokvaliteter ved å legge til rett for sentrumsaktiviteter, grønne byrom, møteplasser, bedre og sammenhengende gange- og sykkeltilbud, korte gangavstander mellom daglige målpunkt, og å tilrettelegge for enklere og mer effektiv bruk av kollektivtransport.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historiske veifar. Dekningsgrad 14,3 %.
Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna.
Dekningsgrad 100 %.
Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 50,2 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9940000

Plannavn: ARNA. KDP INDRE ARNA

Ikrafttrådt: 13.09.2004

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsområde etter kommunedelplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 18290000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 318 MFL., INDRE ARNA, UTLØBAKKANE VEST

Saksnr: 200414935

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 2007.

- Asplan Viak Bergen AS har på vegne av tiltakshaver Nistad Utbygging AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for et ca 9,5 daa stort område i Indre Arna. Planområdet ligger nord for det gamle sentrum i Indre Arna, det er vestvent og omfatter bla det gamle gårdstunet Presttunet. Hoveddelen av arealet er i kommunedelplan og reguleringsplan avsatt til parkering tilknyttet framtidig idrettsanlegg i Seimshola. - Planforslaget viser et kombinasjonsbygg for forretning og bolig.

Planid: 4600000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 2

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 1978.

- Gjelder Vallerhaugen.

Planid: 17530000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 5 MFL., ARNA

HANDELSLAG, ÅDNAVEGEN 25 OG 27

Saksnr: 200012238

- Reguleringsplan for Ådnavegen 25 og 27.

Planid: 62350000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 233 MFL., INDRE ARNA-VEGEN 166

Saksnr: 201128211

- Planområdet ligger sentralt i Indre Arna i Bergen kommune og omfatter i hovedsak 3 eiendommer som i dag huser to mindre næringsbygg og en stor parkeringsplass. Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for boligformål, samt kombinerte formål for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Planid: 63010000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 57 MFL., INDRE ARNA, ÅDNAVEGEN 42, INDRE ARNA BARNEHAGE
Saksnr: 201710300

- Planområdet er på 13,45 daa og rommer en skolebygning og en skolepaviljong. Det historiske jernbanesporet til Vossa-banen, som ligger over gnr. 289, bnr. 84, deler planområdet i to. Planområdet omfatter fylkesveien Indre Arna vegen i øst og det historiske veifaret Ådnavegen i vest.

- Formålet med reguleringsplanen er å etablere en permanent barnehage for inntil 132 barn i det eksisterende skolebygget som per i dag er godkjent som midlertidig barnehage for 60 barn. Siden området i dag er regulert til offentlig formål/ skoleformål må det gjennomføres en detaljregulering.

Planid: 15300000

Plannavn: ARNA. SEIMSHOLA/SEIMSMYRANE
Saksnr: 200001494

- Forslag til reguleringsplan for landbruksformål, friområde m/bydelspark og idrettsanlegg samt

tilhørende parkanlegg.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Landbruksområder:

- Jordbruksområder

Offentlige trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg

- Offentlig gang- og sykkelveg/fortau

- Parkering

- Annet offentlig trafikkareal, frisiktsoner

Friområder:

- Park, turveg, lekeplass

- Idrett, garderobeanlegg

Spesialområder:

- Privat avkjørsel

Fellesområder:

- Felles kjøreveg

Planid: 71190000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESET

Saksnr: 202227773

- Kommuneplanens arealdel legger opp til at ny byutvikling i første rekke skal skje ved at nye transportbehov skal løses gjennom bruk av kollektiv, gange og sykkel. Boligområdene skal utvikles med god kvalitet og variasjon, og de skal bidra til byutviklingen som arenaer for møteplasser, aktiviteter og byliv. Det er et politisk ønske om utvikling i Arna, og Storanaset er trukket fram som et utviklingsområde der det er potensiale for ny byutvikling med blandet formål (bolig, offentlige byrom, servicefunksjoner etc.) Storanaset er i dag et velfungerende næringsområde, og har med sin beliggenhet ved fjorden og nærhet til Arna sentrum, gode muligheter til å kunne forsterke sentrum i Arna og bli et positivt tilskudd til utviklingen av bydelen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/135

Bygningsnr: 25616537 - Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 08.11.2023

- Gjelder Indre Arna-vegen 172/174

Eiendom: 287/882

Bygningsnr: 301313090

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Rammetillatelse

Dato: 16.12.2022

Saksnr: 202222243

- Gjelder Ådnavegen 27.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

104 990 (Omkostninger totalt)

115 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 265 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 268 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 4 000,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 2 500,-, salgsoppgave kr 1 000,-, visninger kr 2 000,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

18.11.2024

Tilstandsrapport

Leilighetsbygg
Ådnavegen 32, 5260 INDRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 287, bnr. 40, snr. 2



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.

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²

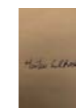


Befaringsdato: 21.08.2024 Rapportdato: 16.10.2024 Oppdragsnr.: 20489-1728 Referansenummer: AG7807

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:



Rapportansvarlig



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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Fleroms enhet på to plan i eldre bolighus med ekstern stor bod i fellesbygg.

Enheden ligger i 2 etasje utgang til balkong fra denne og fra loft.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer.

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

Leilighetsbygg - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasje. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med skifer.
- Eksternt bod bygg i fellesskap med nabo.

Det må påpekes høy synlig slitasjegrad på tekking og synlig vanninntrengning i felles kjeller. Øvrige konstruksjonsdeler med fellesansvar for sameie fremstår med etterslep på vedlikehold og nærmere undersøkelse anbefales.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat av ulik type og alder.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik med over 70 mm i samme rom registrert.

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med belegg på gulv og eldre våtromsplater på vegg.
Begrenset fall til sluk under kabinett, vindu i våtsone og utette rørgjennomføringer.
Enkel vask, toalett og kabinett med noe slitasje.
Naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast utstyr.

Bad i loftsetasje med malt epoxy på gulv og våtromsplater på vegg.
Ukjent slukløsning og membran.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert under kabinett.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for skadet og andre avvik
Terskel ved dør er kontrollert.
Sluk med begrenset tilkomst.
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill mot kneloft med forhøyede verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Kjøkken i loftsetasje med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask, platetopp integrert komfyr.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med ukjent alder.
Avløpsrør i plast med ukjent alder.
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad loft
To 120 liter Ozo vv beholdere fra 1995 og 1997 plassert i felles kjeller og i loftsetasje.
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trappegang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

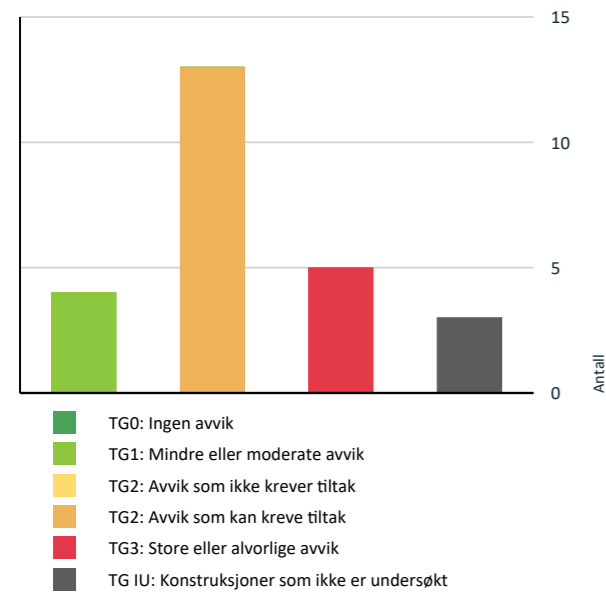
[Gå til side](#)

Leilighetsbygg

- Det foreligger ikke tegninger
- Opprinnelige godkjente tegninger ikke mottatt.
Seksjonerings tegninger mottatt og avvik på planløsning registrert.
Loft er innredet til egen boenhet inkludert bad og kjøkken.

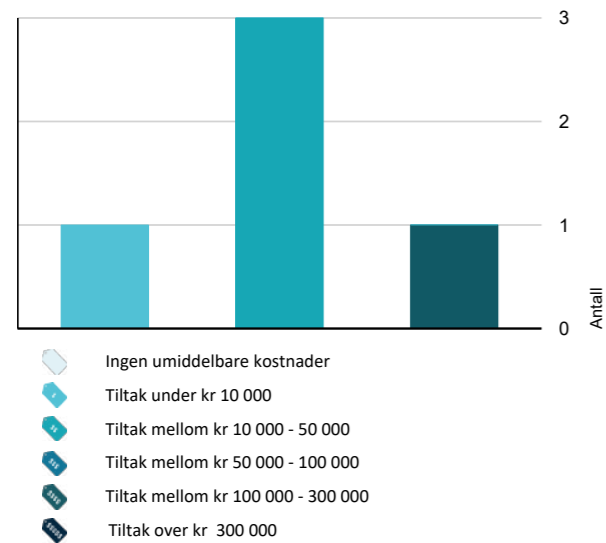
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Befaringen ble utført alene etter en kort omvisning i huset sammen med en leietaker. Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen og årstall er noe usikre, men er kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighetsbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHETSBYGG



Byggeår
1910

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i eldre bygg med innvendig oppgradering etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder hovedsakelig takvindu i trappeløp

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje manglende finish

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Fungerer med dette avvik.



Tilstandsrapport



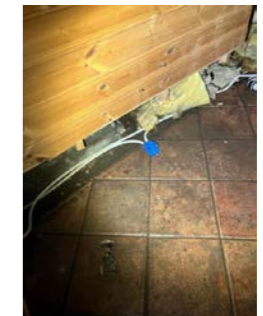
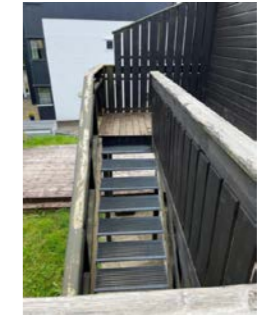
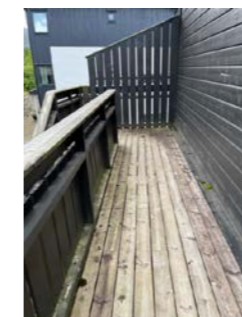
TG IU Andre utvendige forhold

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplekket og teknet med skifer.
- Eksternt bod bygg i fellesskap med nabo.

Det må påpekes høy synlig slitasjegrad på takking og synlig vanninntrengning i felles kjeller. Øvrige konstruksjonsdeler med fellesansvar for sameie fremstår med etterslep på vedlikehold og nærmere undersøkelse anbefales.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med laminat av ulik type og alder. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje registrert

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik med over 70 mm i samme rom registrert.

Vurdering av avvik:

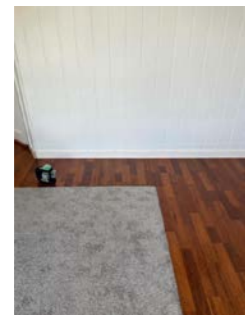
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning av årsak anbefales, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på dører registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv og eldre våtromsplater på vegg. Begrenset fall til sluk under kabinett, vindu i våtsone og utette rørgjennomføringer. Enkel vask, toalett og kabinett med noe slitasje. Naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast utstyr.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad med malt epoxy på gulv og våtromsplater på vegg.
Ukjent slukløsning og membran.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under kabinett.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for skadet og andre avvik
Terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler tilfredstillende fuge mot bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFTSETASJE > BAD

TO IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



LOFTSETASJE > BAD

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill mot kneloft med forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere utredning til årsak, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske, platetopp integrert komfyr.



LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

To 120 liter Ozo vv beholdere fra 1995 og 1997 plassert i felles kjeller og i loftsetasje.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trappegang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Lite kjennskap til anlegget hos eier medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet



TC 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

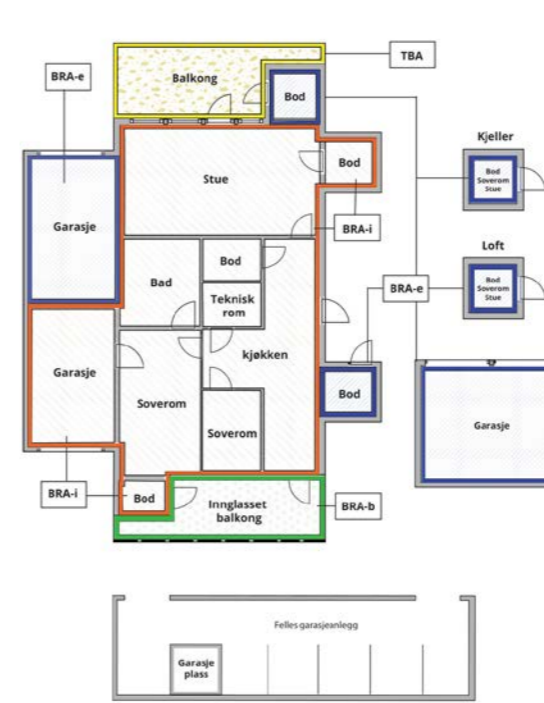
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Leilighetsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 etasje	83			83	6		83
Loftsetasje	51			51	5	23	74
SUM	134				11	23	157
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/trapperom , Gang , Kjøkken , Gang 2, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue		
Loftsetasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

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

1 etasje:
Entre/trapperom: 5,3
Gang 1: 6,2
Gang 2: 3,0
Kjøkken: 9,6
Bad: 3,3
Soverom 1: 11,6
Soverom 2: 9,2
Soverom 3: 8,3
Soverom 4: 4,2
Stue: 19,6

Loftsetasje:
Trapperom:
Stue/kjøkken:
Bad:
Soverom 1:
Soverom 2:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelige godkjente tegninger ikke mottatt.
Seksjonerings tegninger mottatt og avvik på planløsning registrert.
Loft er innredet til egen boenhet inkludert bad og kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighetsbygg	134	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	40		2	511 m ²	Ambita(tomt i felleseie)	Eiet

Adresse
Ådnavegen 32

Hjemmelshaver
Arkiton AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

Regulering

Eiendommen ligger i område med variert bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

Siste hjemmelsovergang

År
2015



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024	Mottatt	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	21.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG7807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240190	
Selger 1 navn	
Arne Abelsen	
Gateadresse	
Ådnavegen 32, leil 2	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5260
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Arkiton as	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: AA

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilsig av vann i kjeller og tak bør skiftes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: AA

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Abelsen	d10c048a312127d494dcad0 0b06385a3c3749b0e	16.10.2024 11:14:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240190

- 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>

Nabolagsprofil

Ådnavegen 32 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Indre Arna skule Linje 29	3 min	0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min	0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	25 min	24.8 km
Bergen Flesland	32 min	

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 318 elever, 25 klasser	20 min	1.6 km
Garnes skule (1-7 kl.) 322 elever, 25 klasser	4 min	2.6 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	6 min	3.3 km
Arna videregående skole 200 elever	6 min	2.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	15 min	13.4 km

Ladepunkt for el-bil

Arna Supercharger	5 min
Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

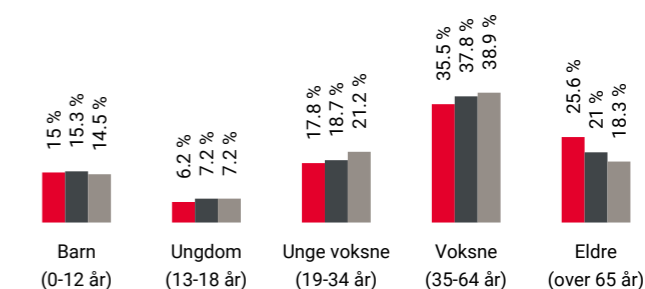


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Arna	2 035	944
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min	0.2 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	7 min	0.5 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min	0.8 km


Dagligvare


Kiwi Indre Arna	4 min
Rema 1000 Øyrane Torg	7 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

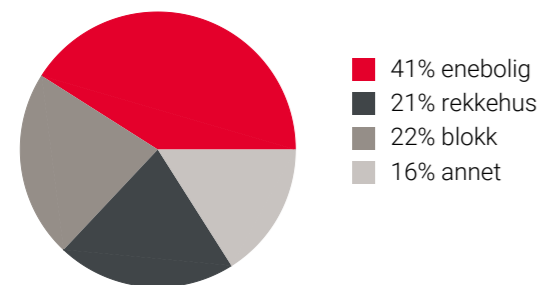
 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Gateparkering
Lett 84/100

Sport

-  Indre arna skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Sentralidrettsanlegg Arna 4 min 
Fotball, friidrett 0.3 km
-  Aktiv365 Arna 18 min 
-  Arna Treningssenter 5 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. :)»

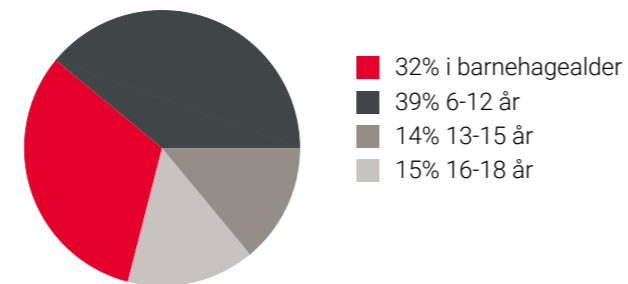
Sitat fra en lokalkjent



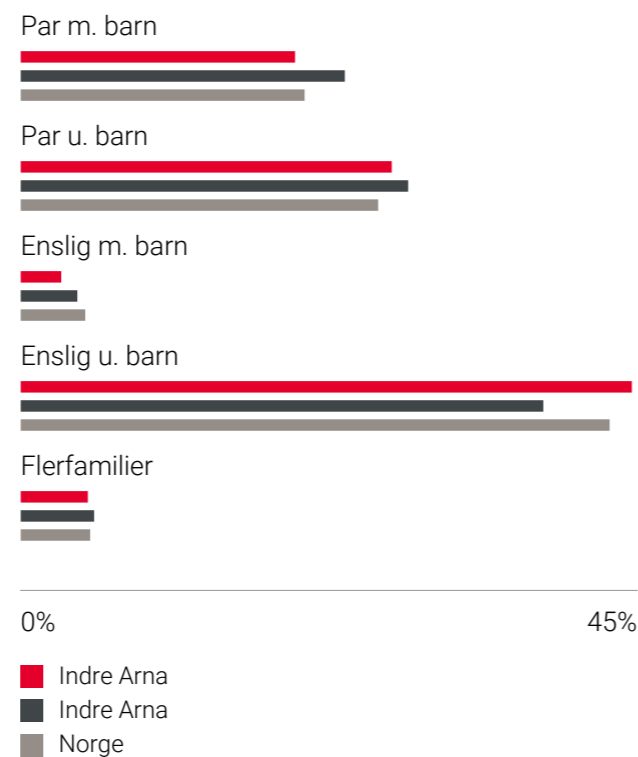
Varer/Tjenester

-  Øyrane Torg 7 min 
-  Apotek 1 Arna 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

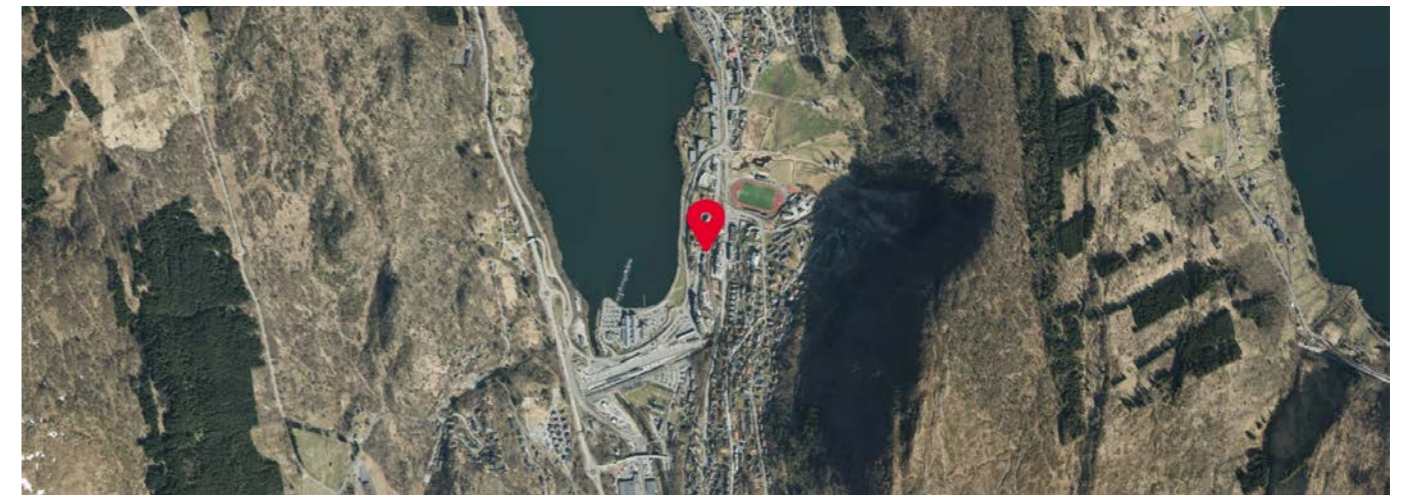


Familiesammensetning



Sivilstand

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



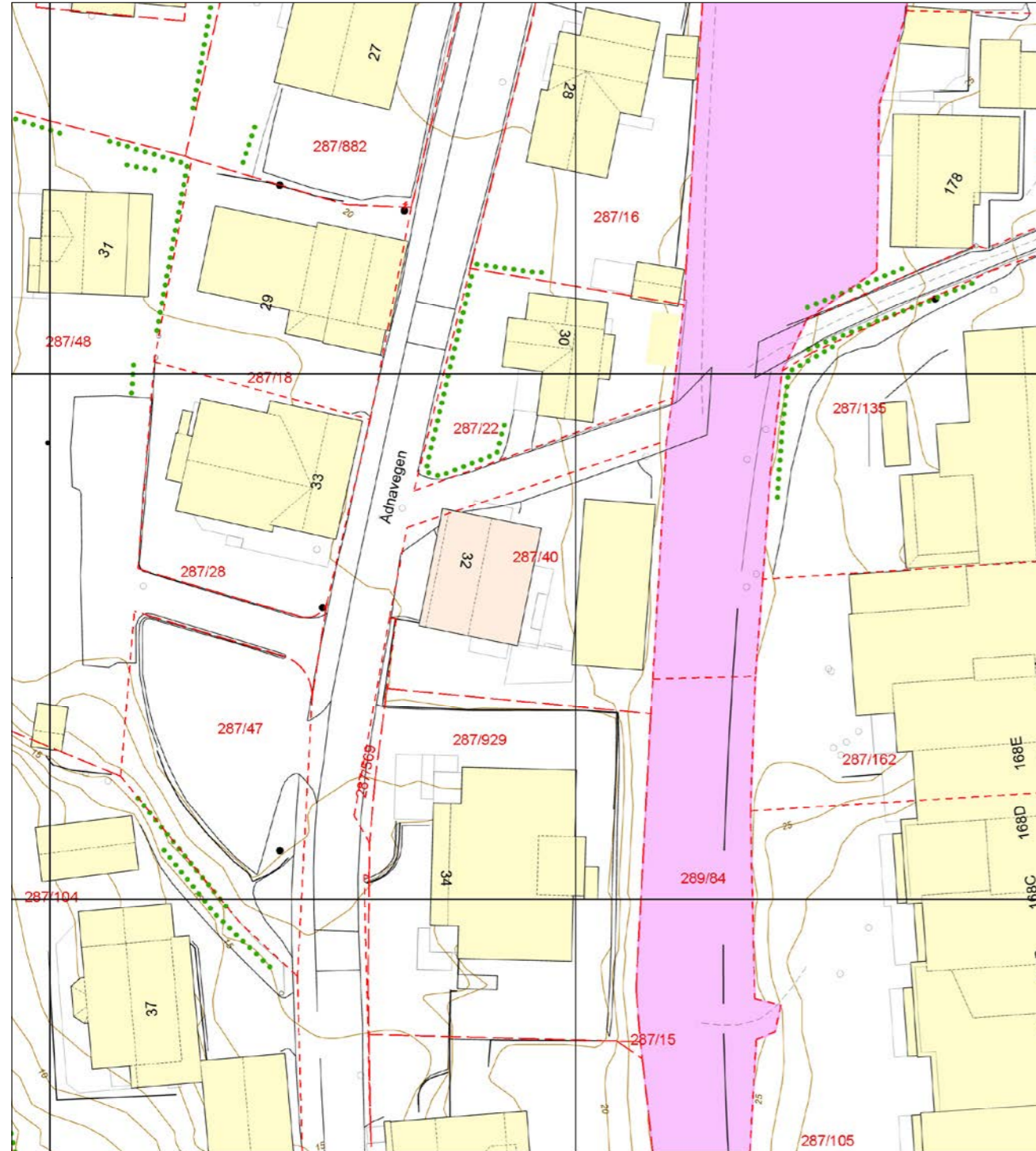


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/40/0/1
Adresse: Adnavegen 32, 5260 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 | |

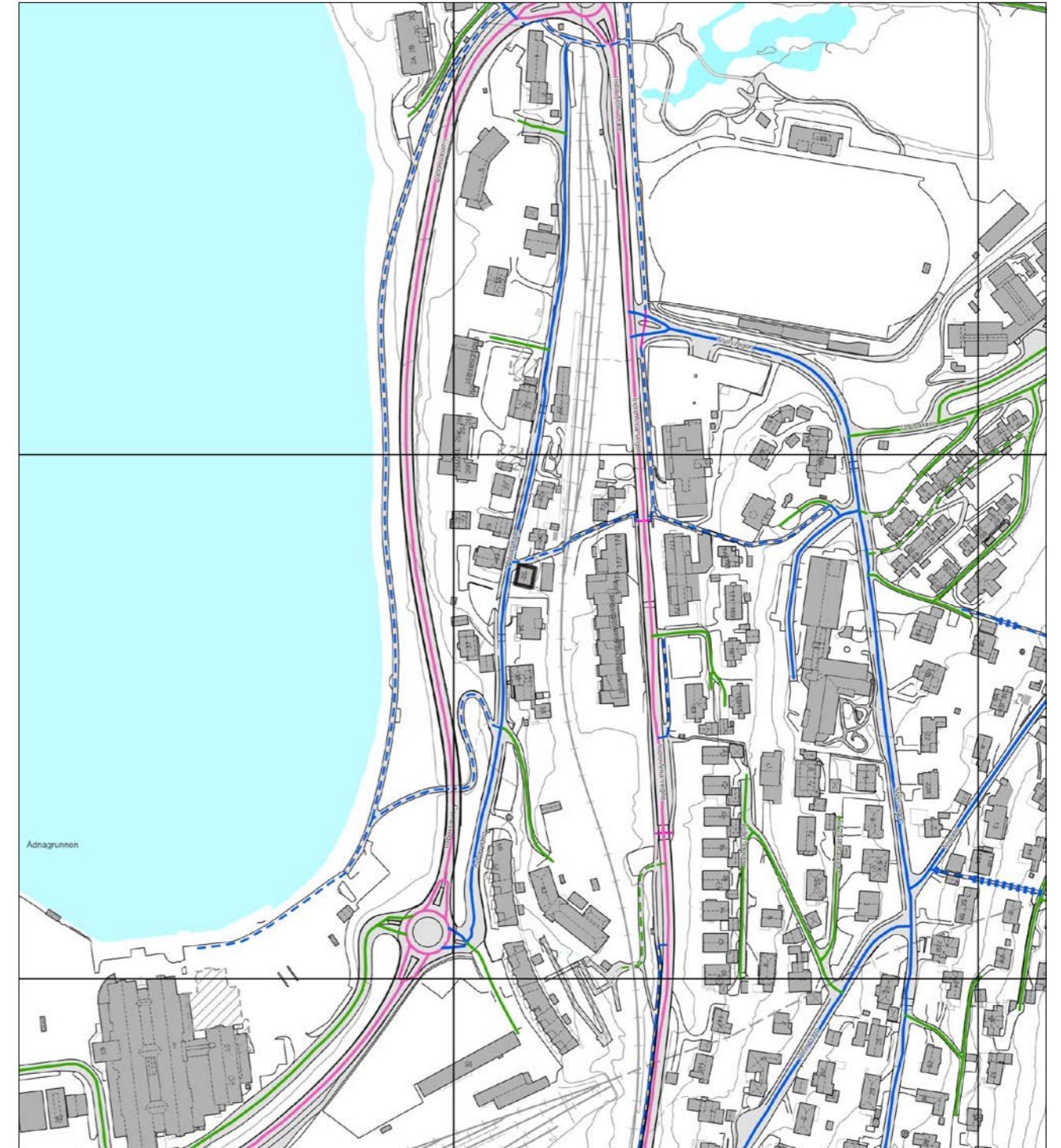


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/40/0/1
Adresse: Adnavegen 32, 5260 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 |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ådnavegen 32, leil 2
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Oppdragsnummer:

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 salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre