

aktiv.
Tar deg videre



aktiv.

Kollevågvegen, 5310 HAUGLANDSHELLA

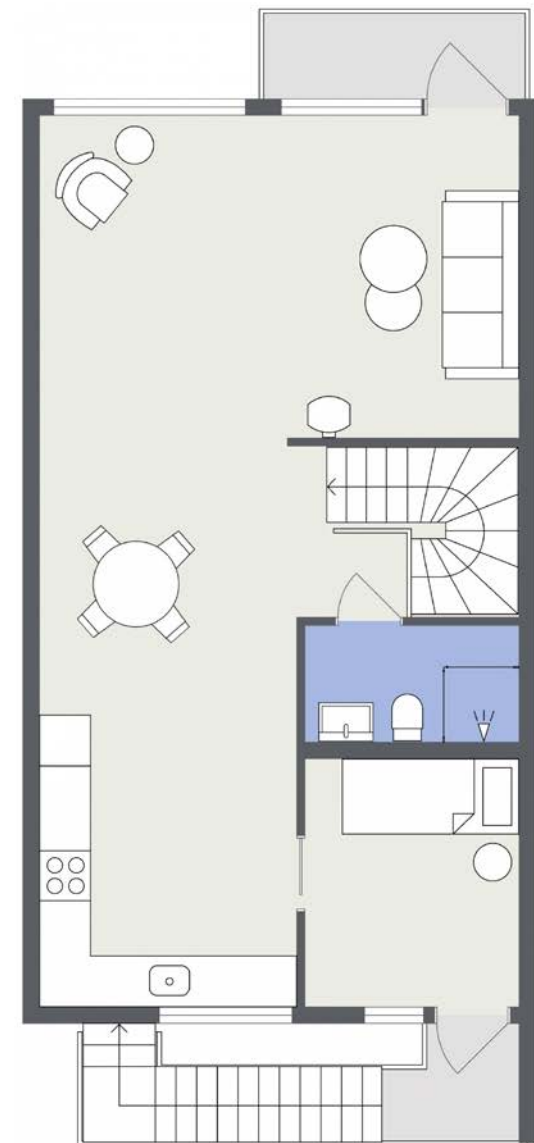
**Tveit - Helt nytt rekkehus med
takterrasse! 4 soverom - 2 Bad - 2
parkeringsplasser. Like ved
barnehage og skole!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Kollevågen
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.





Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 16 612,-
Total ink omk.: Kr 5 116 612,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Boligbygg Vest Askøy AS;

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 122/122 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 171
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1508230014

Tveit - Helt nytt rekkehus med takterrasse! 4 soverom - 2 Bad - 2 parkeringsplasser.

Velkommen til Kollevågvegen 223, her finner du et strøket og splitter nytt rekkehus som nå er innflytningsklart. Boligen har en utmerket beliggenhet med flott utsikt og strålende solforhold. Her flytter du inn i et helt nytt sameie, som består av 9 rekkehus. Dette er en drømmebolig for barnefamilier, med sin nærhet til barnehage og skole, og hele 4 soverom. Når du kommer til boligen legger du med en gang merke til at dette er høy kvalitet. Huset har en moderne og tiltalende utforming, med fine farger og den store takterrassen. Når du trer over dørstokken ser du raskt at her er det høy standard i alle ledd.

Boligen kort fortalt:

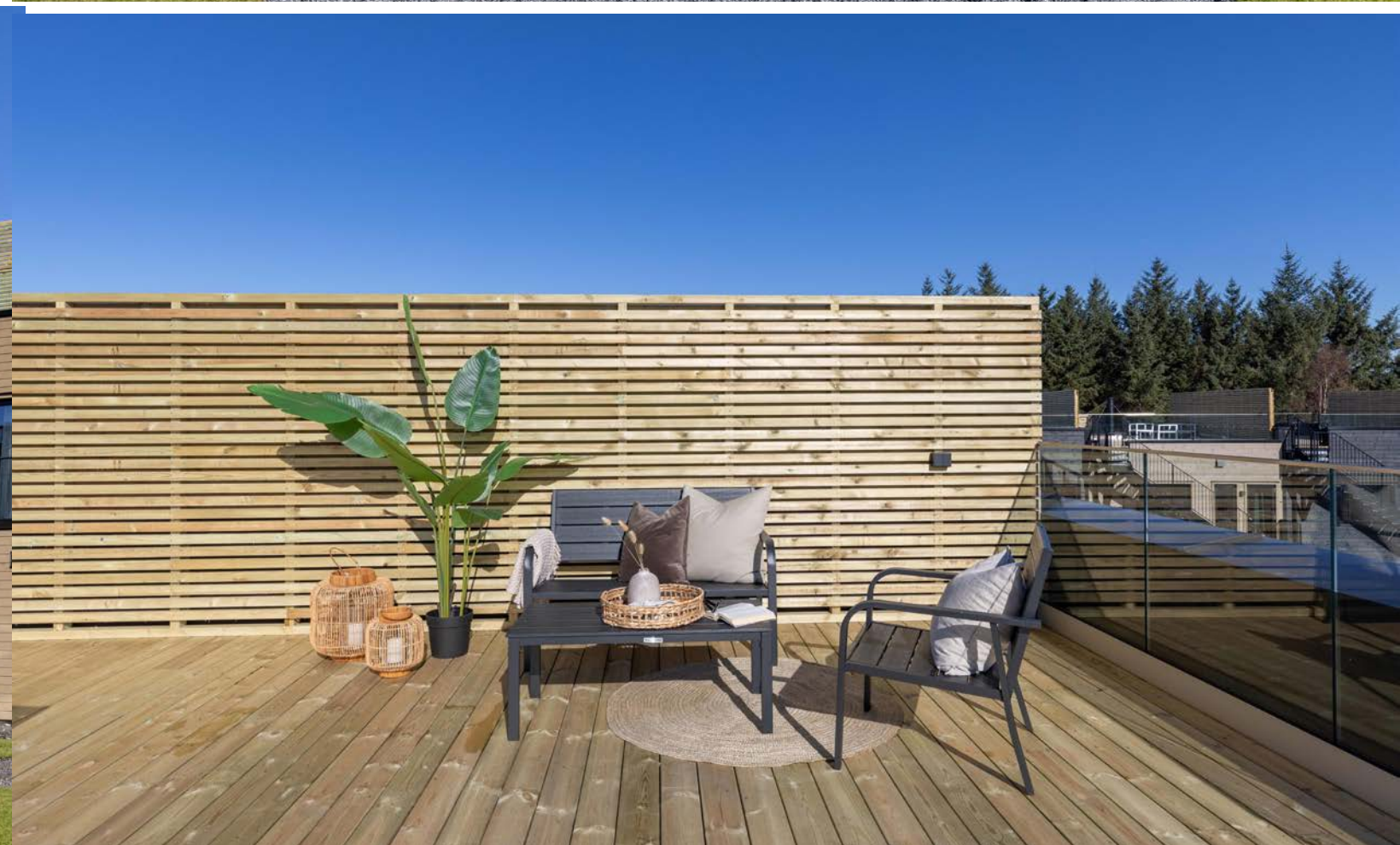
- Splitter nytt rekkehus
- 4 soverom
- Liten "kjellerstue"
- 2 bad
- Flott Sigdalkjøkken
- Takterrasse
- 2 parkeringsplasser

Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	37
Om eiendommen	42
Tilstandsrapport	50
Forbrukerinformasjon	68
Budskjema	70

Velkommen til Kollevågvegen 223!

Helt nytt og innflytningsklart rekkehus, i idylliske og familievennlige omgivelser. Lekeplass på fellesområdet mellom byggene, og kort gangavstand til barnehage, skole, idrettsbane og flotte turmuligheter. 2 parkeringsplasser.



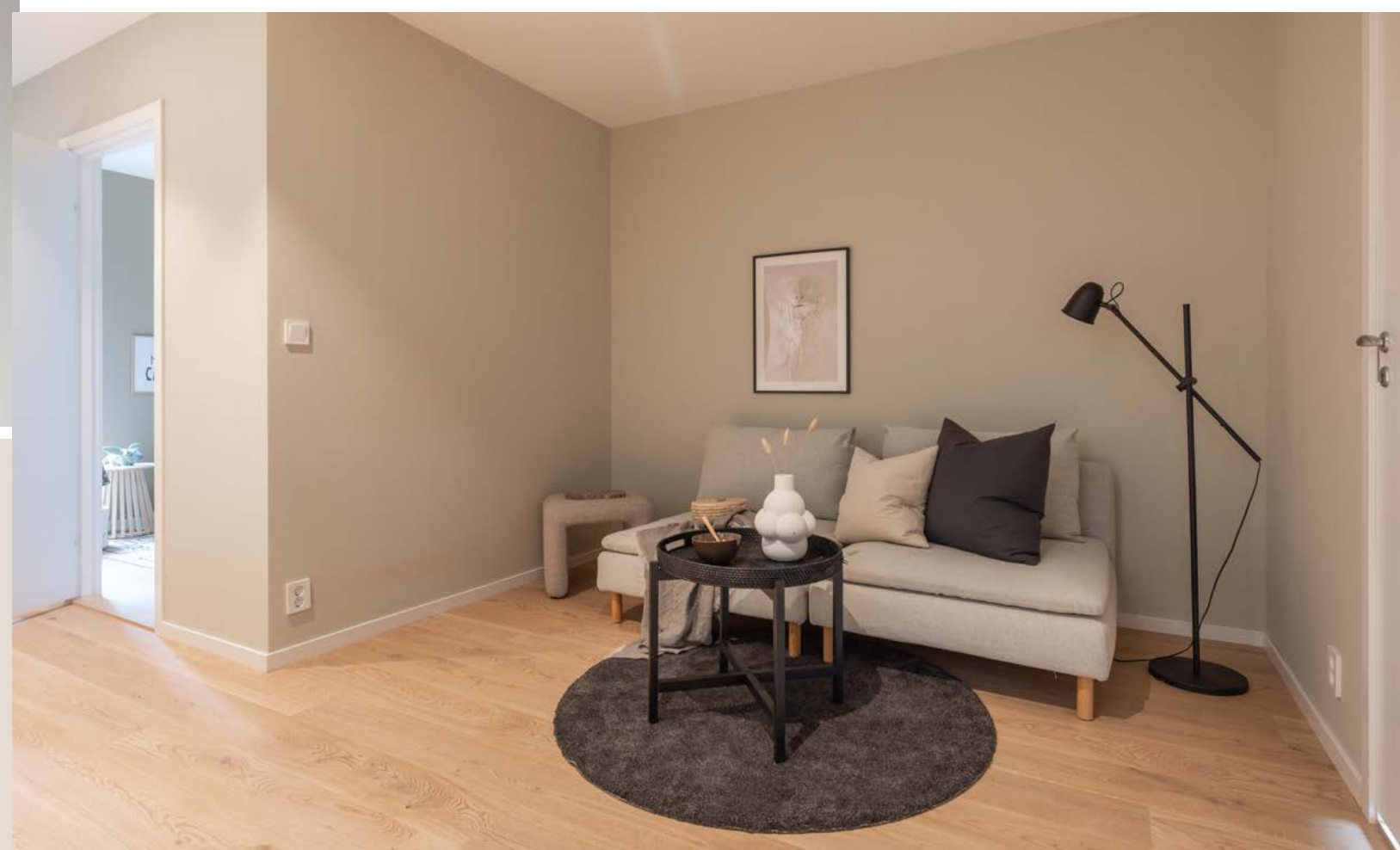


Stor takterrasse på hele 36 kvm.
Merk at bilder av takterrassen i
salgsoppgaven er fra nabohuset.

Du kommer til å elske den store takterrassen. Her vil du virkelig nyte de fine dagene til det fulle.

Sol fra tidlig morgen til sen kveld!





Velkommen inn

Du møtes av en lys og tiltalende entré. Det første du legger merke til er den gjennomgående høye standarden. Her er det flott enstavs parkett fra Boen på gulvet, moderne og behagelige farger på veggene og god takhøyde. I første etasje er det bod/vaskerom, bad, "kjellerstue" og 3 soverom

Når du går opp trappen kommer du opp til stuen og kjøkkenet. Her er det åpen løsning, men utformet slik at det er enkelt å innrede i ulike soner.

Godt med lysinnslipp fra 2 sider, noe som gir rommet en svært behagelig atmosfære. I stuen er det rentbrennende peisovn og utgang til vestvendt altan. Et perfekt sted for å nyte morgensolen





Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 4 kvm.

Stilrent kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal. Slette fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er plassert tilbaketrasket i et hjørne av stuen.

Åpen løsning inn mot resten av stuen, men samtidig litt skjermet fra sofaområdet.



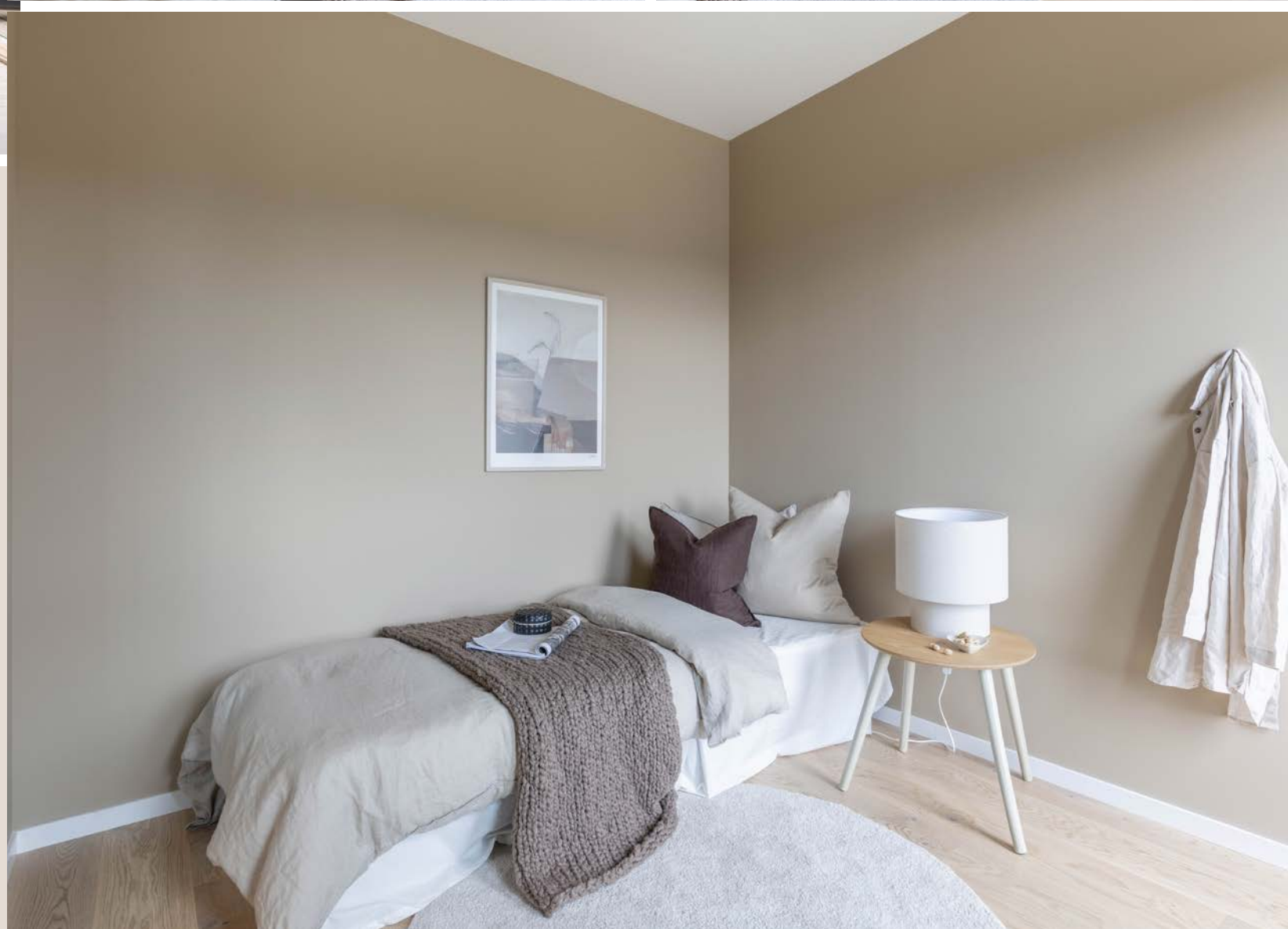


God plass til stort spisebord, her kan du
invitere venner og familie til hyggelige
lag!



Soverom i andre etasje

Soverommet i andre etasje ligger like innenfor kjøkkenet. Passer ypperlig som gjesterom, hjemmekontor eller barnerom. Fra dette soverommet er det utgang til trappen opp til den private takterrassen.





Bad i andre etasje

Nydelig helflisert bad i andre etasje med varmekabler i gulv, spotter i tak og waterfall dusj. Helfliset med store fliser som gir et eksklusivt inntrykk.





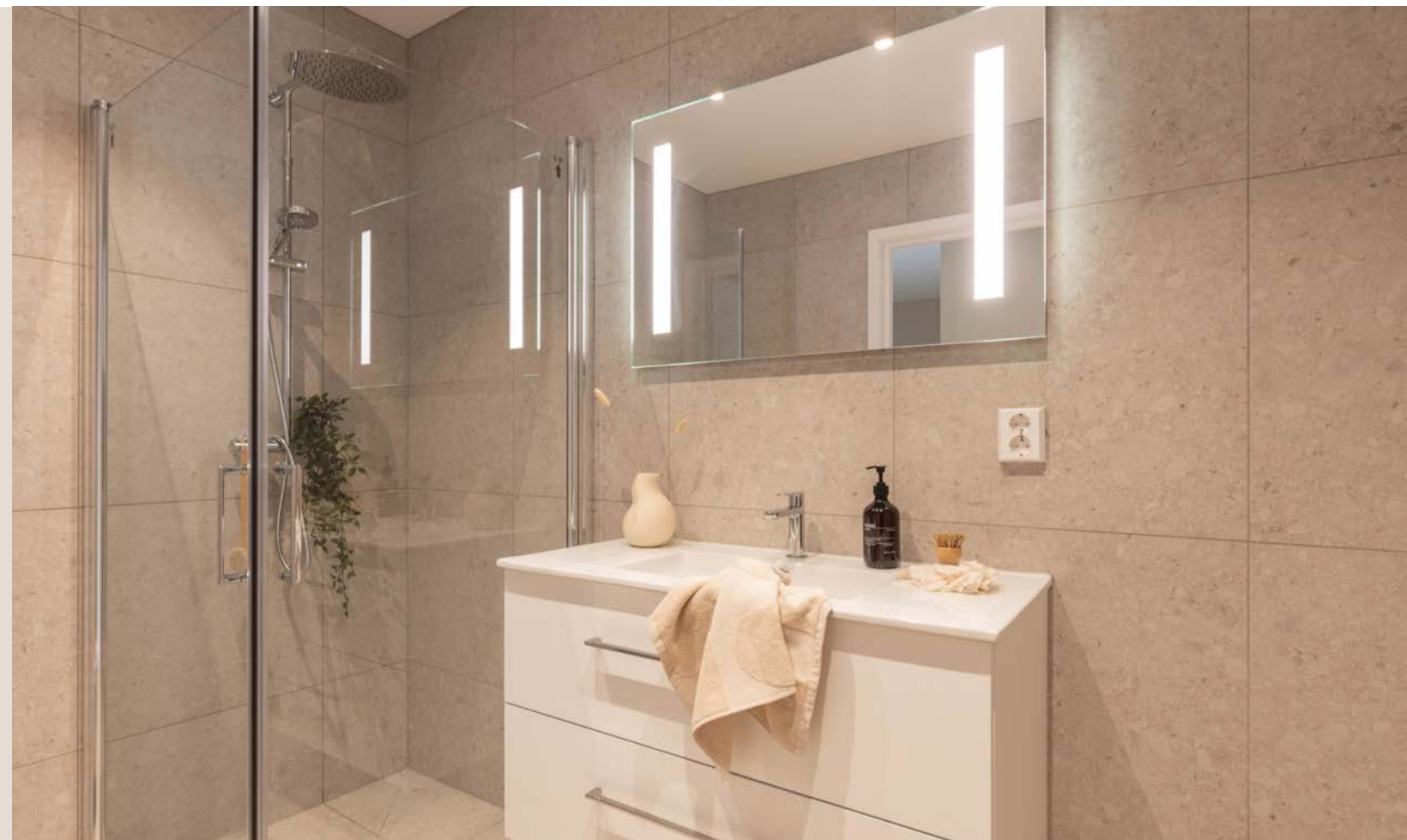
Første etasje

Gangen i første etasje knytter rommene sammen på en effektiv måte. Boligen har totalt 4 soverom - 3 av dem finner vi i boligens første etasje



Bad i første etasje

Badet i første etasje er helfliset i flotte naturfarger. Speil med integrert lys, passer på at speilbildet ditt alltid viser seg fra sin beste side!



Stort hovedsoverom på 13 kvm med direkte utgang til privat uteplass. God plass til å innrede med garderobeløsning. Store vindusflater som vender ut mot skogen, og lun beigefarge på veggene. Her lader du batteriene dine, slik at du er klar til å gjøre det beste ut av dagene



De to andre soverommene i første etasje er 8,2 og 6,4 kvm og vil være helt utmerket som barnerom!

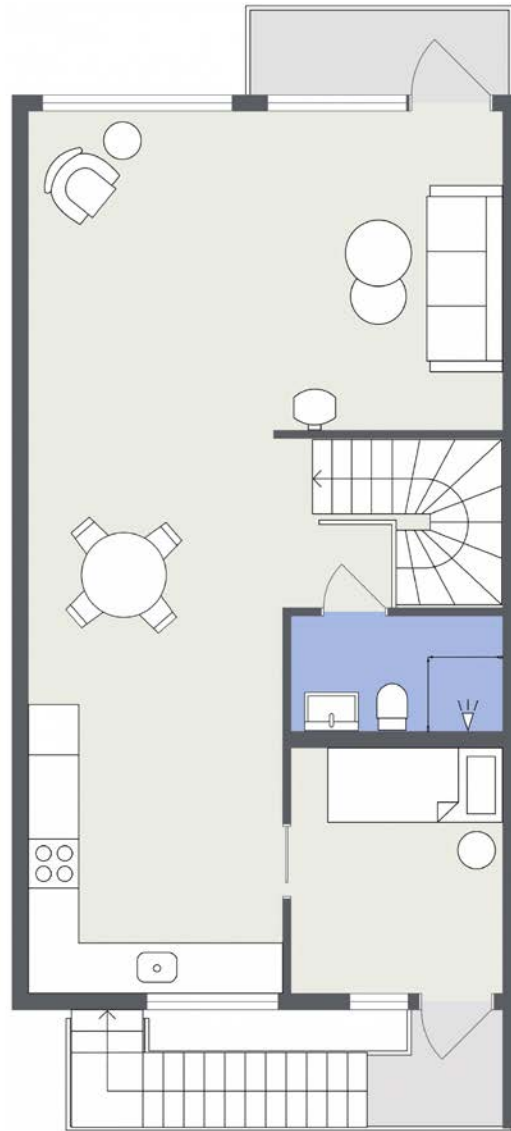




Flott lekeplass på fellesarealet
til sameiet!

2. etasje

Kollevågen
2. Etasje

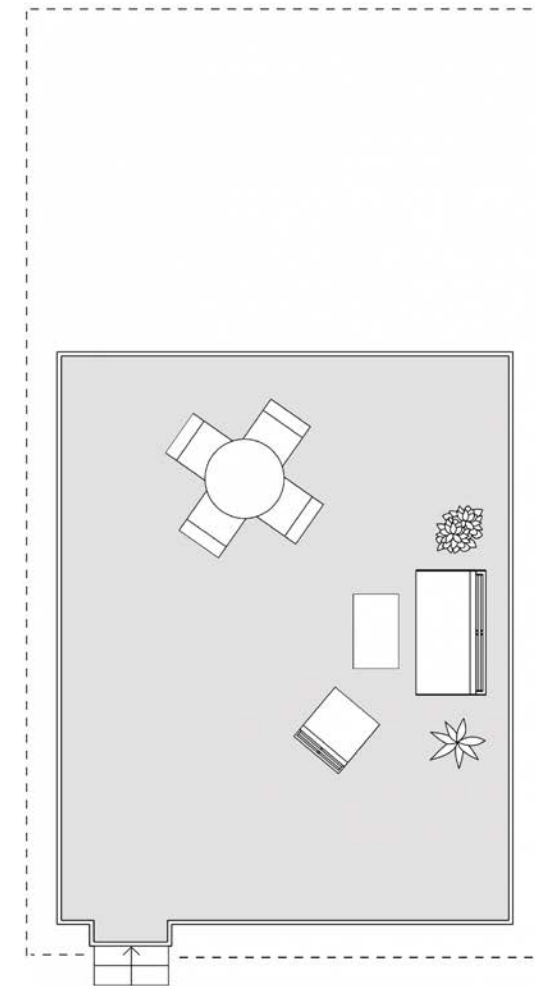


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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

Takterrasse

Kollevågen
Takterrasse



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

3. etasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

3. etasje

36 m²

Tomtetype

Eiet

Kjøkken leveranse

Kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Uno Palett (18 fargevalg). Håndtak Skywalker 136mm.

Siemens intergrerte hvitevarer. Benkeplate laminat (30

fargevalg). Intra universo 1,5 kum, toppmontert. 1 stk. tilknytning av kjøkken med Oras Safira batteri. 1 stk tilknytning for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator fra Røroshetta.

1-stavs eikeparkett på gulv, Boen Eik Pop.

Baderom leveranse

Bad/vaskerom:

Badene er helfliset.

1 stk veggtoalett med A-Collection A4 veggskål med hardt sete. 1 stk Oramix dusjbatteri med Oras dusj garnityr. 1 stk Linn Hilde100cm baderomsmøbel med

heldekkende servant, speil m/sidelys og Oras Safira batteri. 1 stk 200l OSO Saga bereder. 1 stk opplegg for vaskemaskin. 1 stk 90x90cm A-Collection rette dusjvegger

1 stk Oramix dusjbatteri med Oras dusjgarnityr. 1 stk veggtoalett med A-Collection A4 veggskål med hardt sete. 1 stk GB 590-2 56x42cm servant m/speil og Oras Safira batteri. 1 stk 90x90cm A-Collection rette dusjvegger.

Andre oppholdsrom

Gjennomgående 1-stavs eikeparkett av typen Boen Eik Pop i samtlige rom med unntak av Bad, Bad/ Vaskerom og Bod. På bad og bad/vaskerom er det fliser 20x20cm typen Bi Diam Grey. På bod er det betonggulv.

Det er varmekabler i gulv i inngangsparti, bad og bad/ vaskerom.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt opp til fibernett og kabel-tv.

Parkering

Boligen har 2 parkeringsplasser på felles biloppstillingsplass. Mulighet for montering av

ladepunkt for el-bil. Parkeringsplassene er asfaltert.

Radonmåling

Bygget er utført med radonsperre.

Diverse

Fasade:

Fasadeveggene er utført i hovedsak med isolert bindingsverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig med Eps isolasjon. Utvendig består veggene hovedsakelig av grunnet og malt et strøk tre kledning. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkong/terrasse:

Rekkverk med glass og stående trespiler etter gjeldende forskrifter i henhold til tegning.

Takterrasser

utført med fallskåret polystyren- /mineralullisolasjon og tekket med takpapp eller tilsvarende. Dekke i 28x120mm impregnert terrassebord. Balkonger med trykkimpregnert bærekonstruksjon og dekke i 28x120mm impregnerte terrassebord.

Utvendige dører:

Dører fra Swedoor i henhold til gjeldende krav.

Vegger:

Tradisjonell bindingsverksoppbygging med luftet trekledning ytterst og gipsplater innvendig (se vedlagt romskjema) Veggene er isolert og montert med diffusjonstetting etter TEK17. Innvendig lyd-/ brannvegg levert i henhold til gjeldende forskrifter. Veggene er isolert og har overflater av malt gips.

Etasjeskiller:

I-bjelker dimensjonert etter gjeldende standard og sponplater.

Yttertak/himling:

Yttertak er utført med I-bjelker dimensjonert etter gjeldende standard, fallskåret polystyren- / mineralullisolasjon og tekket med takpapp utvendig. Nedlektede himlinger. Over disse himlingene er det tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Over kjøkkenskap er det en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte på kjøkken.

Innvendige dører:

Levert av Swedoor eller tilsvarende, hvitmalt slett overflate.

Listverk:

Gulv-/dørlist hvitmalt 12x58. Overganger tak/ vegg sparklet og malt. Dørlist leveres hvitmalt. Utforing vinduer; gipset i smyg, malt.

Malerarbeider:

Gipsplater sparklet og malt i lys farge, NCS S 0500-n

Flisarbeider:

På bad og bad/vaskerom er det veggfliser av typen Ker hvite glossy, 25x40 cm. Gulvfliser 20x20cm Bi Diam Grey.

Gulv:

Gjennomgående 1-stavs eikeparkett av typen Boen Eik Pop i samtlige rom med unntak av Bad, Bad/ Vaskerom og Bod. På bad og bad/vaskerom er det fliser 20x20cm typen Bi Diam Grey. På bod er det betonggulv. Det er varmekabler i gulv i inngangsparti,

bad og bad/ vaskerom.

Kjøkken:

Kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Uno Palett. Håndtak Skywalker 136mm. Siemens intergrerte hvitevarer. Benkeplate laminat. Intra universo 1,5 kum, toppmontert. 1 stk. tilknytning av kjøkken med Oras Safira batteri. 1 stk tilknytning for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator "Røroshetta". 1-stavs eikeparkett på gulv, Boen Eik Pop.

Trapp:

Hvitmalt trapp, åpne trinn

Takterrasse:

Takterrasse er tekket med asfaltbelegg.
Terrassebord
28x120 mm trykkimpregnert furu som dekke.

Rekkverk:

Kombinert rekkverk med glass og trespiler.

Peis:

Type Nordpeis uno 1 med stålpipe.

Utvendig trapp:

Trykkimpregnert trapp m/ståltrinn.

Listverk / foringer:

MDF / tre, hvitmalt. Det gjøres oppmerksom på synlig innfesting, sparkling / maling er ikke medtatt.

Sanitær: 1 stk utvendig spylekran. Komplette rør-i-rør

system frem til alt utstyr m/fordelerskap bad 1.etg. Komplette PP-avløp frem til alt utstyr.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Kabel-TV/Internett:

Det er lagt opp til fibernett og kabel-tv.

Brannvern:

Seriekoblede røykvarslere.

Isolering:

Yttervegger og tak i hht forskriftenes krav til isolering.

Huset er bygget etter forskrift TEK 17

Utvendig panel:

Levert grunnet + 1 toppstrøk. Bør behandles innen 6 mnd (ansvar huseier)

Vask:

Huset blir grovutvasket innvendig før overlevering

Utomhusanlegg:

Felles parkeringsareal og tilkomstvei er asfaltert med

mulighet for elbil-lader. Gangveier er gruset.

Lekeplass

med egnet lekeutstyr. Interne trapper og murer i ubehandlet betong (naturstein) Alle forstøtnings-/terrengtilpasningsmurer er levert som natursteins-/betongmur. Utbygger forbeholder seg retten til terrengtilpasninger. Nødvendig sikringsgjerde er levert som flettverksgjerde. Grus ca 150cm fra husvegg.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmekabler. Peisovn i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

Boenheten

Eierbrøk

122/1116

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker måking, husforsikring, sparing, uforutsette utgifter og generell drift og vedlikehold.

Det betales inn totalt 6000,- første måned. Dette inkluderer 2 måneder ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kollevågvegen 223

Organisasjonsnummer

932839091

Om sameiet

Sameiet består av 9 rekkehus.

Vedtekter/husordensregler

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

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 171, seksjonsnummer 2 i Askøy kommune.

Kontraksgrunnlag

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 612

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmegling Vestland AS, Strandgaten 53
5004 BERGEN
Tlf: 480 81 361

Salgsoppgavedato

26.08.2024

Arealmålingsrapport

Rekkehus

Kollevågvegen 223 B, 5310 HAUGLANDSHELLA

ASKØY kommune

gnr. 17, bnr. 171, snr. 2



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 30.06.2024

Oppdragsnr.: 20932-1987

Referansenummer: FE1677

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Gyldig rapport
30.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



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.

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinstitlt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-1987

Befaringsdato: 27.06.2024

Side: 2 av 7

Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår
2023

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

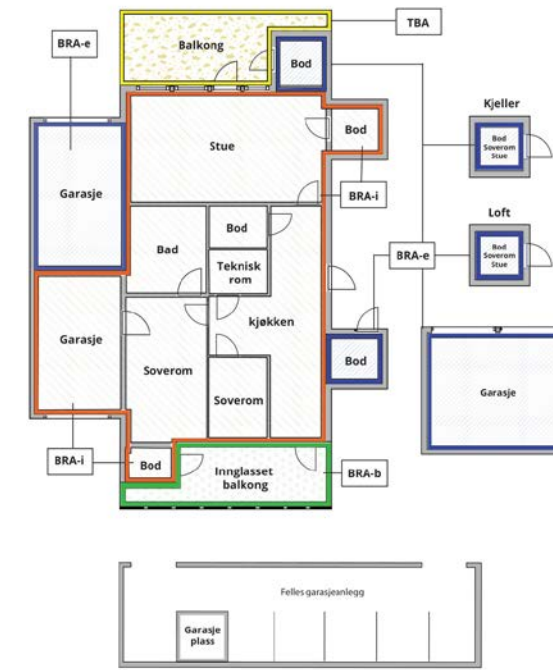
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	62			62			62
2. etasje	60			60	4		60
Takterrasse					36		
SUM	122				40		122
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang (20,4 m ²), Bod (5,4 m ²), Soverom (6,4 m ²), Bad/vask (5,4 m ²), Soverom (8,2 m ²), Soverom (12,7 m ²)		
2. etasje	Stue/kjøkken (47,7 m ²), Bad (3,3 m ²), Soverom (7,3 m ²)		
Takterrasse			

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: Ca. 2,52 meter (målt i gang).

2. etasje: Ca. 2,52 meter (målt i stue/kjøkken).

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	117	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
27.6.2024	08:00:00	10:00:00	Patrick Bang Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	17	171		2	2048.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kollevågvegen 223 B

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilsendte tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangperiode 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

Norsk takst, takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Nabolagsprofil

Kollefvågevegen 223B - Nabolaget Tveit/Kollefvåg - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tveit skole Linje 495	4 min	0.3 km
Bergen Linje F4, L4, R40	28 min	23.9 km
Bergen Flesland	31 min	

Skoler

Tveit skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	10 min	0.7 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	6 min	2.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	16 min	10 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	16 min	11 km

«Koselig på Tveit :-))»

Sitat fra en lokalkjent

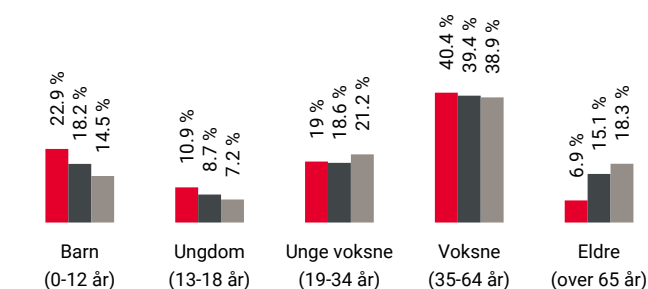


Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveit/Kollefvåg	2 315	807
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Lykketrollet Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min	0.1 km
Tveit barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min	0.5 km
Ravnanger barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min	2.6 km


Dagligvare


Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	5 min	2.3 km
Joker Hanøy	7 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

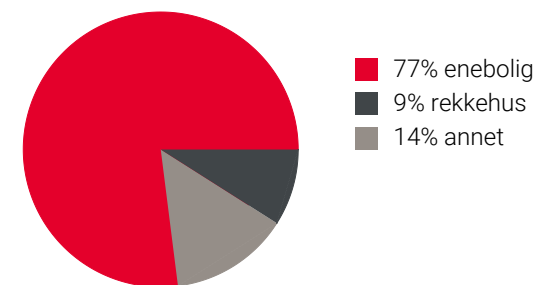
 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Tveit skole
Aktivitetshall, fotball 6 min  0.4 km
-  Fureneset boligområde, ballbinge
Ballspill 5 min  2.7 km
-  Pro Padel Askøy 9 min 
-  Storebotn Gym 9 min 

Boligmasse







«Nye hus og unge folk i samme situasjon som oss. Masse barn.»

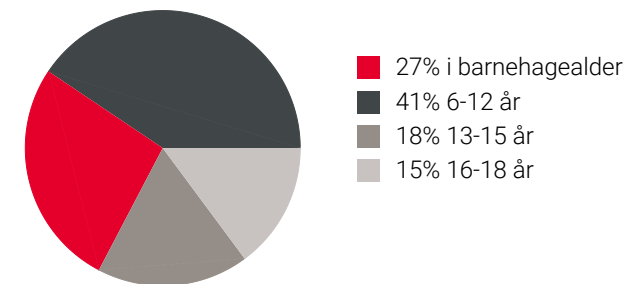
Sitat fra en lokalkjent



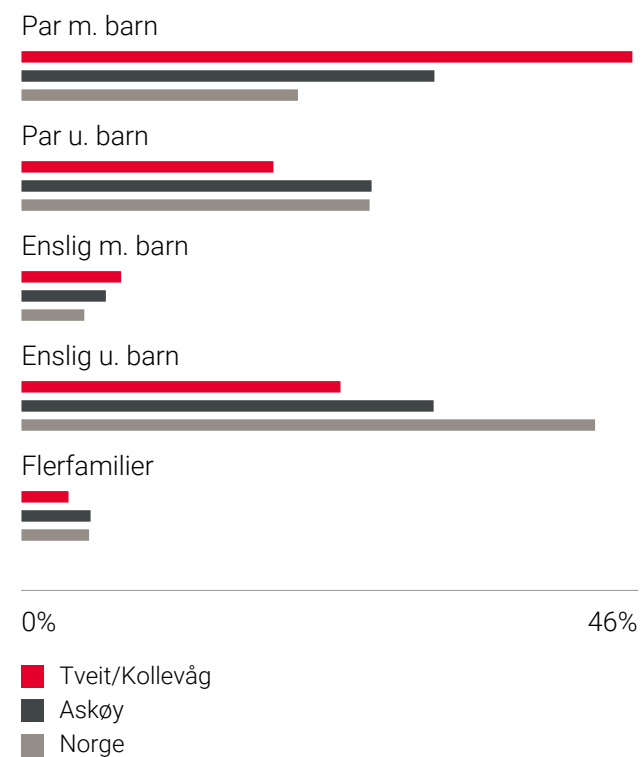
Varer/Tjenester

-  Ravnanger Senter 5 min 
-  Ravnanger Apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

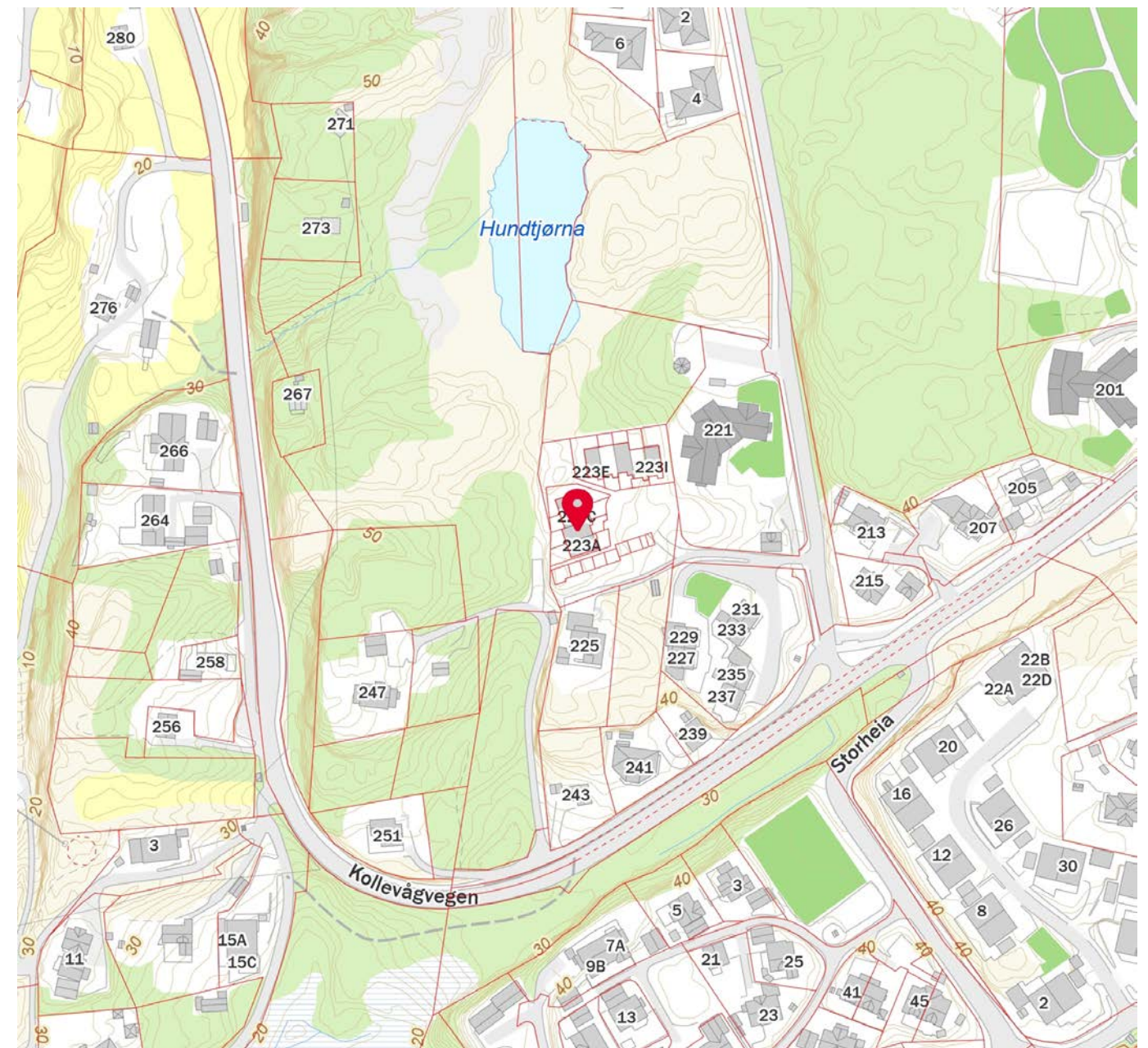
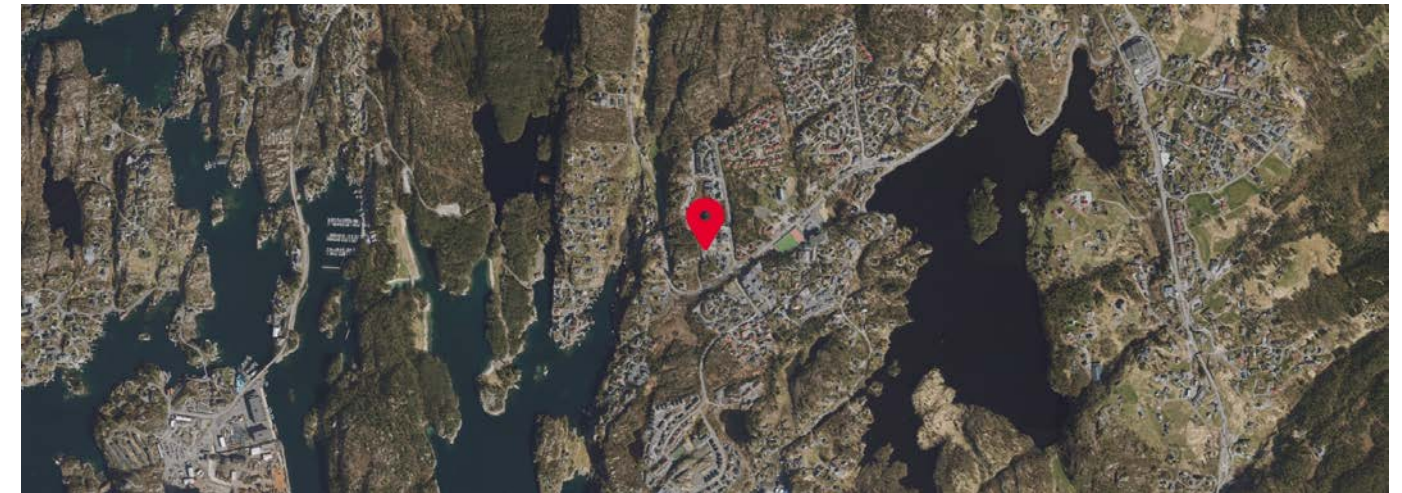


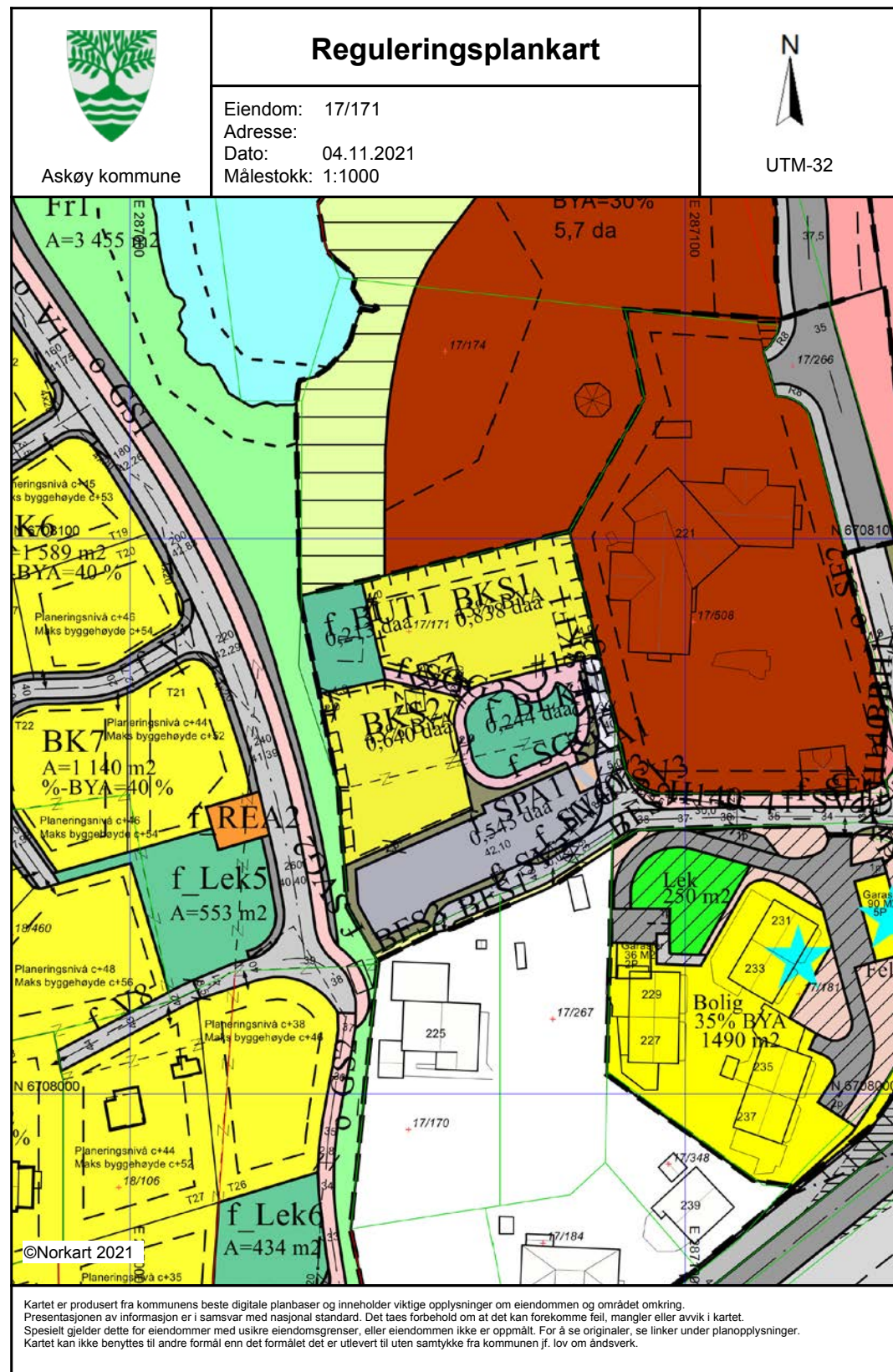
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Tegnforklaring	
Matrikkelkart	
Abc Tekst eiendom	Fellesområder
• Grunneiendom	Felles avkjørsel
— Hjelpelinje fiktiv	Felles avkjørsel
— Hjelpelinje vannkant	Felles gangareal
— Grense .lte. 13 cm	Felles gangareal
— Usikre grenser	Felles parkeringsplass
	Felles parkeringsplass
• Dispensasjon	Felles lekeareal for barn
• Mindre endring	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Bygninger	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)
— Taksprang Bunn	Grense for restriksjonsområde
— Bygning	Grense for restriksjonsområde
— Takkant	
— Bygningsdelelinje	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
— Grunnmur	Boligbebyggelse
— Takoverbygg	Boligbebyggelse
— Takoverbygg kant	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
— Trapp inntil bygg, kant	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
— Veranda	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
— Bygningslinje	Barnehage
— Taksprang	Undervisning
— Mønelinje	Energianlegg
— Låvebru	Renovasjonsanlegg
	Renovasjonsanlegg
Adresser	Uteoppholdsareal
Abc Matrikeladresse	Lekeplass
Abc Gateadresse	Annet uteoppholdsareal
Abc Adressepunkt tekst	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)	Kjøreveg
— Område for boliger med tilhørende anlegg	Kjøreveg
— Område for boliger med tilhørende anlegg	Kjøreveg
— Garsjeri i boligområder	Fortau
— Garsjeri i boligområder	Fortau
— Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Gang/sykkelveg
— Almennyttig barnehage	Gang/sykkelveg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	Gangveg/gangareal/gågate
— Kjøreveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
— Kjøreveg	Annen veggrunn - grøntareal
— Annen veggrunn	Kollektivholdeplass
— Gang-/sykkelveg	Parkering
— Gang-/sykkelveg	Parkeringsplasser med bestemmelser
— Gangveg	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
— Gangveg	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
— Parkeringsplass	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Naturområde
— Friområder	Friområde
— Friområder	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
— Anlegg for lek	Naturformål
— Friområde i sjø og vassdrag	Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Friluftsområde i sjø og vassdrag
— Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag
— Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)	Friluftsområde i sjø og vassdrag
— Friluftsområde (på land)	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
— Grav- og urnelund	Faresone - Ras- og skredfare
— Område for anlegg og drift av kommunaltekn	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
— Område for anlegg og drift av kommunaltekn	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
— Frisiktsone ved veg	Sikringsone - Frisikt
— Frisiktsone ved veg	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 13)	Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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 **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



For eiendommen:

Adresse: Kollevågvegen
5310 HAUGLANDSHELLA**Meglerforetak:** Aktiv Prosjektmegling Vestland
Saksbehandler: Aleksander Lenning**Oppdragsnummer:** 1508230014**Telefon:** 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon