

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim-André Arnesen

**Mobil** 932 82 652

**E-post** kim.arnesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 124,-  
**Omkostn.:** Kr 138 760,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 639 884,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 018,-  
**Selger:** Anja Birkeland

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 126/131 kvm  
**Tomtstr.:** 11086.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 119, bnr. 616  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1501240221

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Råvarden 58 - et flott enderekkehus i særdeles barnevennlige omgivelser. Her bor man sentralt, men samtidig tilbaketrukket.

Huset har en god beliggenhet på enden i rekken, med solrike og usjenerte uteplasser. For småbarnsfamilien har man god plass til både trampoline og godt med lekeareal. Den romslige terrassen på baksiden er perfekt for varme sommerdager.

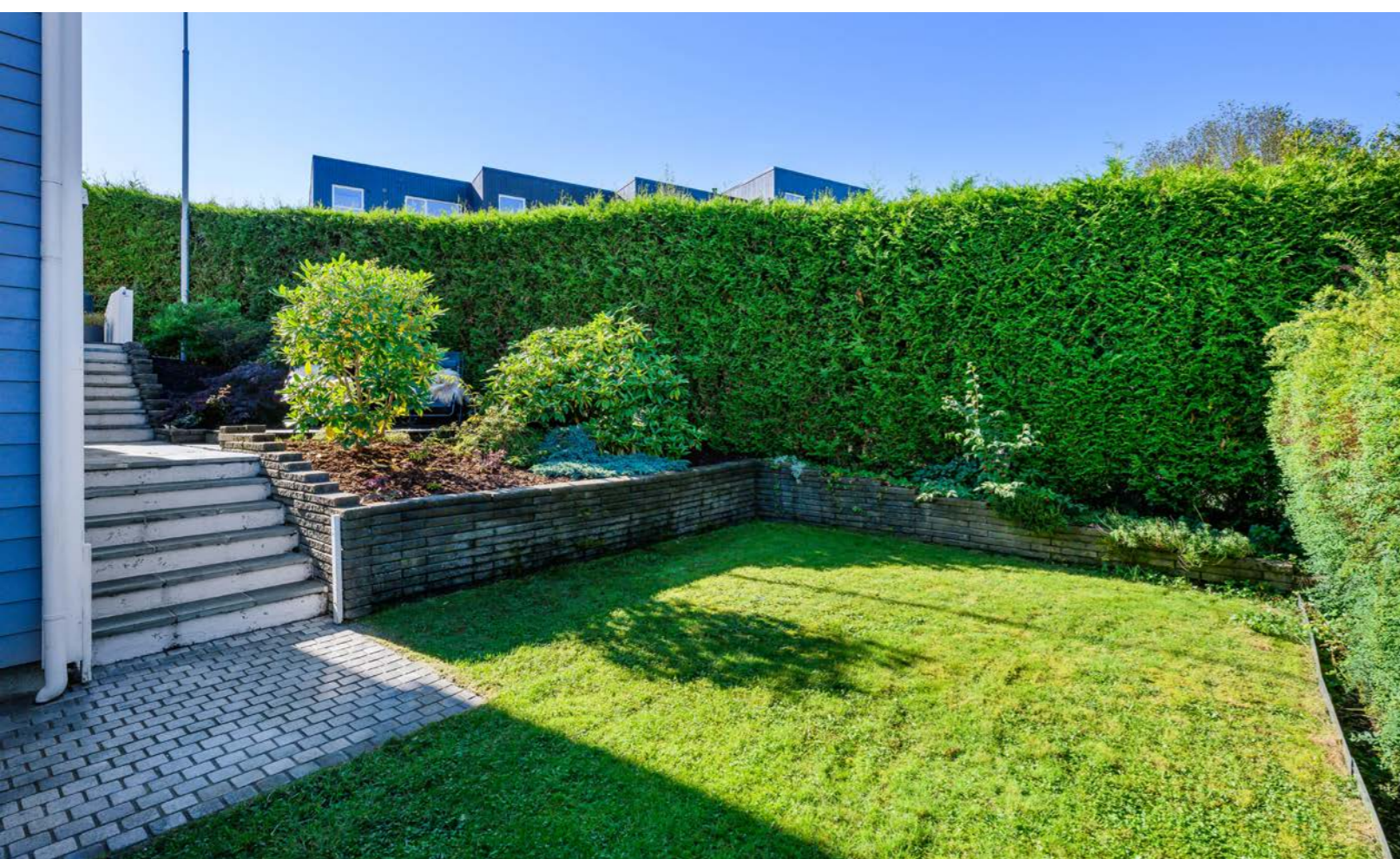
Kort fortalt:

- Lyst og attraktiv enderekkehus med gjennomgående god standard
- Usjenert hage med meget gode solforhold
- Fast parkeringsplass
- Barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk og lekeplass i nabolaget
- Godt med fritidstilbud i området for barn og voksne
- Gangavstand til Lagunen storsenter, samt buss og bybane
- Kort kjøretur unna store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad
- Nærhet til skole og barnehage

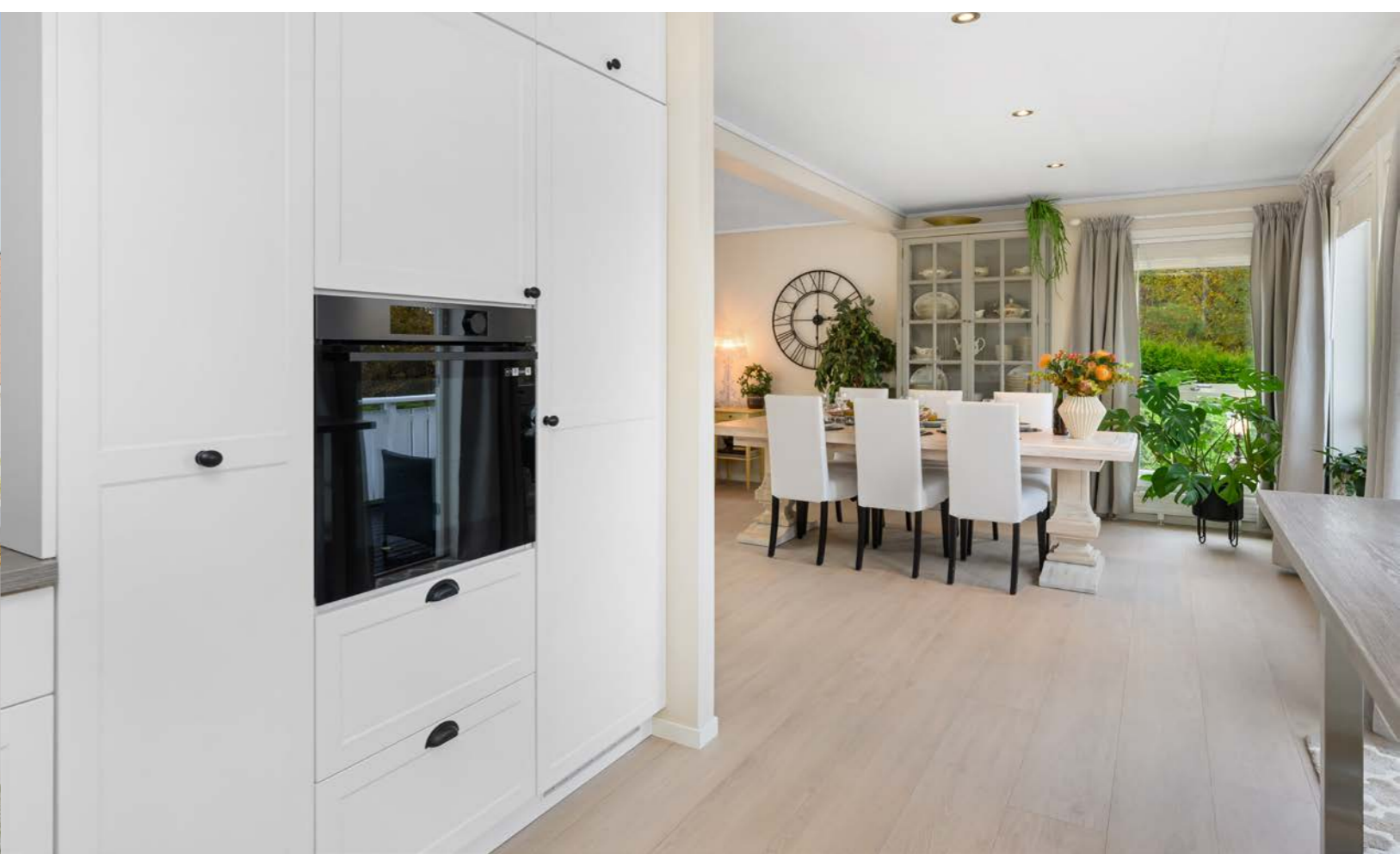


## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	72
Budskjema .....	73







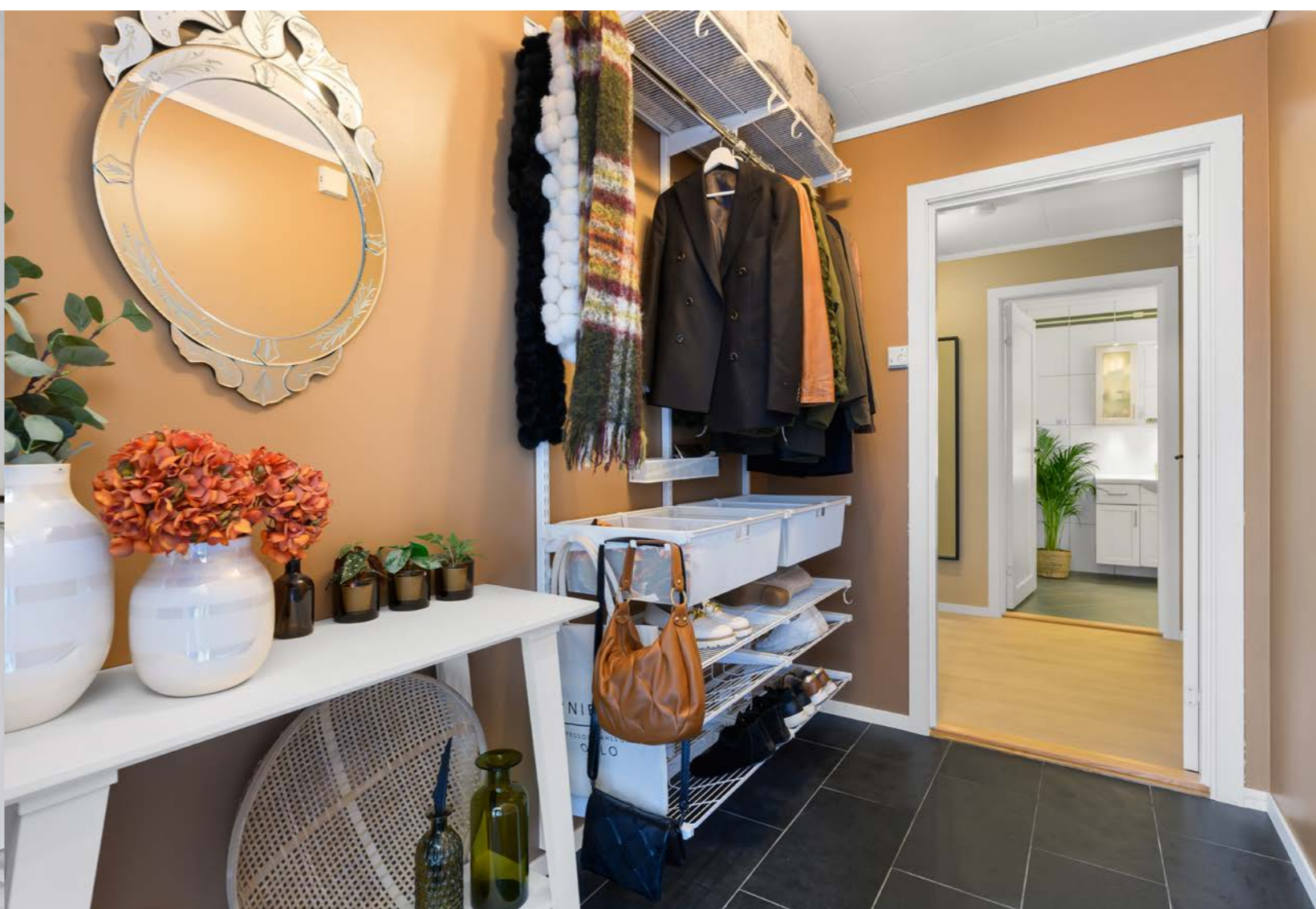
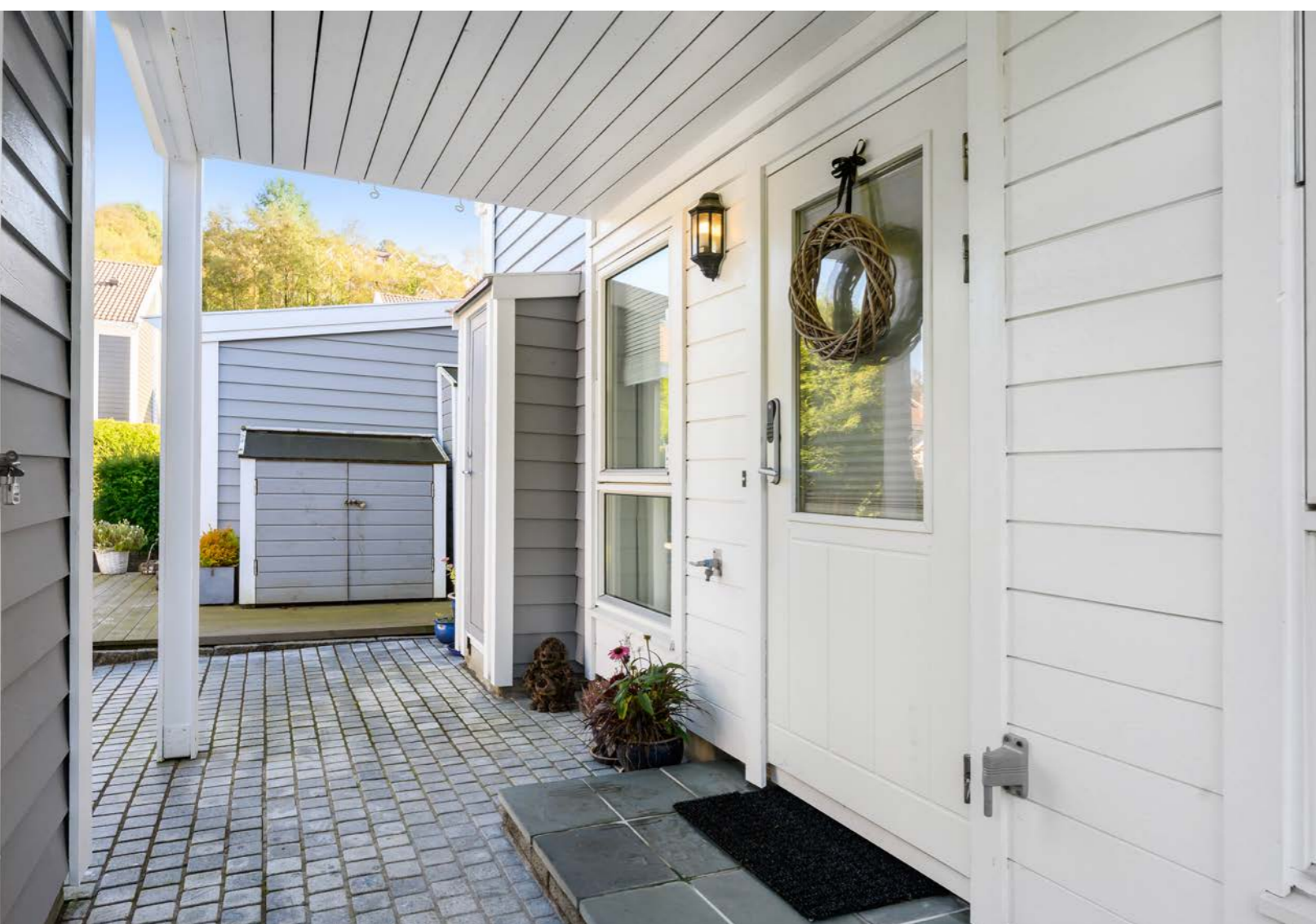














# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

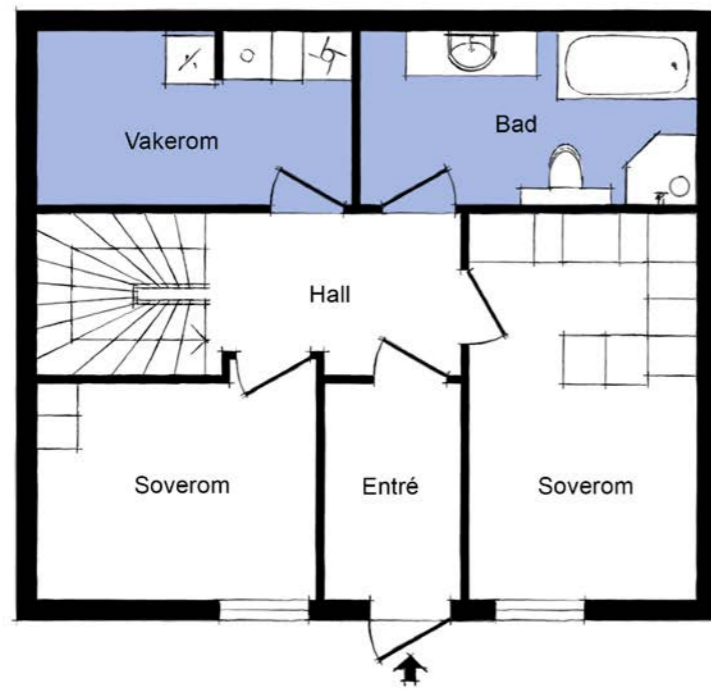
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

1. etasje

Råvarden 58  
1.Etg.

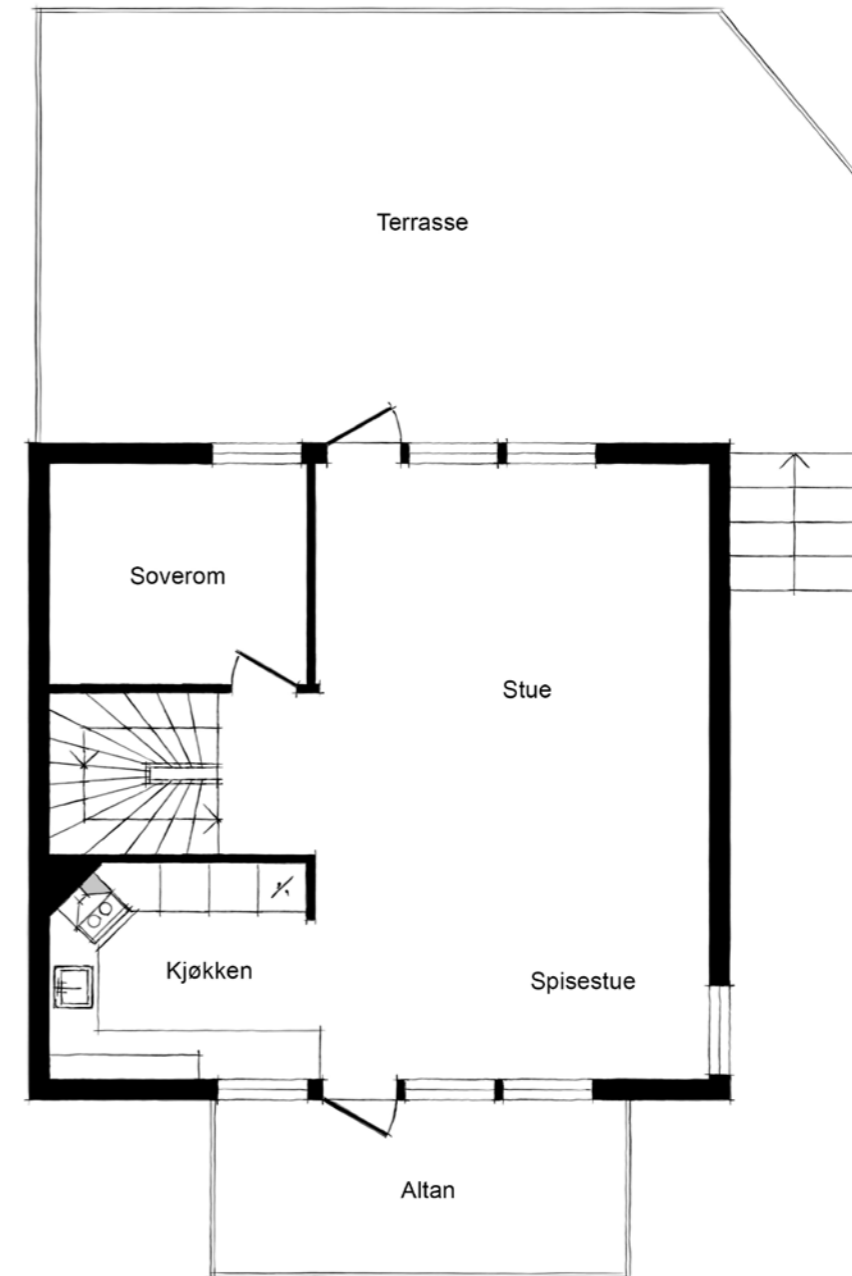


Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

1. etasje

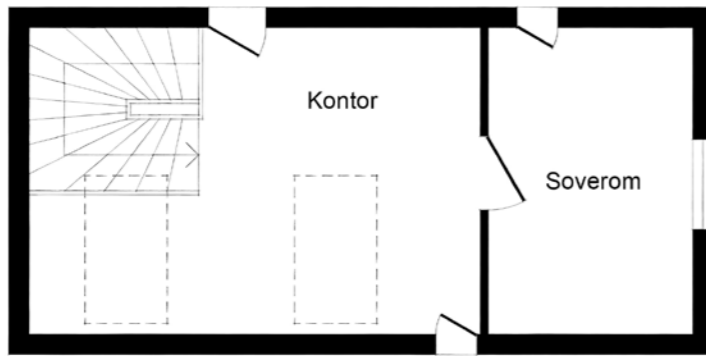
Råvarden 58  
2.Etg.



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.

Råvarden 58  
3.Etg.



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.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Om eiendommen

## 1 Om boligen

### Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré 4,5 m<sup>2</sup>, Hall m/trapp 9,1 m<sup>2</sup>, Bad 7,4 m<sup>2</sup>, Vaskerom 7,2 m<sup>2</sup>, Soverom 12,7 m<sup>2</sup> og 8,9 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken 46,4 m<sup>2</sup> og soverom 6,8 m<sup>2</sup>

#### 3. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Gulvareal 2. etasje:

Loftstue m/trapp 14,6 m<sup>2</sup> og soverom 12,23 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11086.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet, og pent opparbeidet med diverse beplantning, adkomstveier og felles parkeringsplass.

### Beliggenhet

Velkommen til Råvarden!

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Råvarden i Fana. Boligen ligger i et området med lite gjennomgangstrafikk og barnevennlige omgivelser.

Her kan barn gå trygt til og fra skolen i tidlig alder. Det er kort avstand til alt av daglige servicetilbud, samt at næringsområdet på Sandsli/Kokstad kun er 7-8 minutter med bil fra boligen.

Dette er et område som har godt med fritidstilbud som fotball/idrettslag (Fana og Bjarg) med fotballbaner og idrettsanlegg på Fana stadion innen gangavstand. Fana golfklubb er kun få minutters gange fra boligen og Bergen seilforening tar ca. 15 minutter med bil. I tillegg finnes det flere flotte turområder i nærmiljøet. Populære Hordnesskogen, Stendafjellet og Sæverudskogen blir flittig brukt både i hverdag som helg.

De dager dette ikke frister er Lagunen Storsenter og Laguneparken innen kort avstand. Lagunen kan tilby alt av shoppingmuligheter, serveringstilbud, frisørsalonger, apotek, postkontor med mer. I Laguneparken finner du flere sportsbutikker, legekontor og tannlegesenter. Området er meget barnevennlig med gangavstand til barnehager, grunnskole i alle alderstrinn, videregående skoler og bussholdeplass.

### Adkomst

Følg Grimseidvegen ca. 650 meter forså å ta til venstre inn på Råvarden. Boligen vil da ligge på din venstre hånd.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området er i hovedsak bebygget med lignende bebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og barnehager:

Skeie skole 1-7 kl ca 0.5 km

Rådalslien skole 8-10 kl ca 1.2 km

Nordahl Grieg videregående skole ca 1.6 km

Stend videregående skule ca 3.3 km

Råtun barnehage 0-6 år ca 0.6 km

Helgatun barnehage 3-6 år ca 0.6 km

Solsikken barnehage 1-5 år ca 1.2 km

### Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Huset er oppført i tre over grunnmur. For videre beskrivelser, se vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i vedlagt rapport. Utbedringskostnader kan påløpe:

- Yttervegger: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Enkelte råteskadde bord på vestvegg.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring til dagens krav.

- Altan: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring.

- Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Badet er ca. 22 år gammelt.

- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Det er også påvist for lite fall mot sluk.

Vannbåren varme: Det er en del irr på rørfordelerstammer i fordelerskapene både inne og ute. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Elektrisk anlegg: Anlegget har ikke hatt eltilsynsrapport de siste 5 år.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, ny kobling på oppvaskemaskin. Utført av VB Olav Mørner A/S

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja, noen råteskadde kledningsbord.

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

- Ja, sikring og stikkontakt til stekeovn. Utført av Ernst Eismann AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, årlig service/ vedlikehold av fjernvarme anlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, montert av Kvasseheim Elektro AS.

## Innhold

Innbydende og velholdt enderekkehus i familievennlige omgivelser. Eiendommen går over 3 etasjer, og inneholder:

### 1. etasje:

Entré 4,5 m<sup>2</sup>  
Hall m/trapp 9,1 m<sup>2</sup>  
Bad 7,4 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 7,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 12,7 m<sup>2</sup> og 8,9 m<sup>2</sup>

### 2. etasje:

Stue/kjøkken 46,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 6,8 m<sup>2</sup>

Gulvareal i 2. etasje:  
Loftstue m/trapp 14,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 12,23 m<sup>2</sup>

Eiendommen har i tillegg en parkeringsplass på felles oppstillingsplass, samt en utvendig bod 4,7 m<sup>2</sup>.

## Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard, i hovedsak fra byggeår.

De siste årene har følgende blitt gjort:

- Et vindu på loft ble skiftet i 2024.
- Kjøkkenfronter ble skiftet i 2023.
- Laminatgulv i stue/kjøkken og i hall i ble montert i 2024.
- Innvendige dørblad ble skiftet i 2024.
- Kjøleskap ble skiftet i 2021, oppvaskmaskin i ca 2022 og stekeovn i 2023

Se vedlagte tilstandsrapport for detaljerte beskrivelser.

### STUE / KJØKKEN (46,4 m<sup>2</sup>):

Stuen er lys og romslig med nylagt laminat på gulv og store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her er det plass til koselig sofagruppe og større spisebord. Fra stue ved kjøkkenet er det utgang til altan på 8 kvm med morgensol. Det er også utgang til solrik hage som gjør det enkelt å invitere venner og familie på grillfest på varme sommerdager. Fra tv-stuen er det utgang til terrassen, hvor man kan nyte ettermiddagssolen i herlige usjenerte omgivelser.

Kjøkkenet har innredning fra 2023. Her er det hvite profilerte fronter med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate med nedfelt vask. Spotlights i himling. Kjøkkenet er levert fra Norsk kjøkkenfornyning.

### BAD (7,4 m<sup>2</sup>) & VASKEROM ( 7,2 m<sup>2</sup>):

Badet er innredet i nøytrale farger, og har keramiske fliser på gulv/vegger og vannbåren gulvvarme. Inneholder vegghengt wc, dusjhjørne, badekar, servant med møblement, speil og belysning.

Vaskerommet har fliser på gulv (lagt i 2017) og malt strie på vegger. Det er vannbåren gulvvarme og avtrekkventil. Inneholder røropplegg/sluk for vaskemaskin og sentral/skap for "rør i rør" system. Det er også montert sentralstøvsuger på vaskerommet.

### LOFTSSTUE (14,6 m<sup>2</sup> i gulvareal)

Loftstuen passer utmerket som TV-stue for både barn og voksne. Her kan man enkelt trekke seg tilbake og nyte en god film i godt selskap.

### SOVEROM:

Boligen har i dag 3 romslige soverom, og 1 rom på loft som benyttes som soverom (ikke godkjent). Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng har en romslig garderobeløsning. De 3 resterende rommene har plass til seng, garderobeskap og arbeidspult om ønskelig. Soverommet i 2. etasje har også blitt benyttet som hjemmekontor.

## Hvitevarer

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

## TV/Internett/Bredbånd

Kabel tv og internett fra Telenor er inkludert i fellesutgiftene.

## Parkering

Fast plass på felles parkeringsplass. Her er det også montert lader til bil.

Sameiet har godt med gjesteplasser.

## Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

## Polisenummer

6606780

## Radonmåling

Eiendommen er ikke radonmålt.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilknyttet fjernvarmelegg. Ellers elektrisk oppvarming.

### Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 887

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 382 520

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 253 575

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Velforening

Pliktig medlemskap i velforeningen. Velforeningen håndterer sameiets fellesforpliktelser. Kostnad til dette er innlagt i fellesutgifter.

### 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

107/3426

### Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.018,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.210,-

Vedlikeholdsfond 100,-

Kabel TV 708,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3018,-

Styreleder opplyser at de planlegger å øke fellesutgiftene til neste år med 5%.

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 124

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

22.10.2024

### Andel fellesformue

Kr 14 792

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Råvarden I

### Organisasjonsnummer

984.390.416

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS-98207516414

Type: A

Restsaldo: 145.552,-

Restløpetid: 11 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente (01.05.2023): 6,50%

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke opplysninger om noen kostnadsøkninger. Kjøper må forvente at fellesutgiftene normalt sett justeres med KPI hvert år.

### Styregodkjennelse

Nei.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene oversendes på forespørsel.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter eierseksjonslovens bestemmelser.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 616, seksjonsnummer 11 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:

4601/119/616/11:

29.10.2001 - Dokumentnr: 33916 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2001 - Dokumentnr: 34428 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2001 - Dokumentnr: 34428 - Bestemmelse om veg

- Rett for naboeiendommer til å benytte veier/stier på

fellesarealet som adkomstvei til hovedveier og regulerte

fellesarealer.

- Rett for kommunen m.fl. til å anlegge og vedlikeholde

ledninger mv



- Rett for BKK til å ha liggende høyspentsledninger i grunnen  
Best. om rett for resterende del av felt B22 (mot nord)  
til vederlagsfritt å knytte seg til vei, vann, avløp m.v. mot å delta i drift og vedl.hold.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2001 - Dokumentnr: 34428 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:596  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gnr 119 har rett til å knytte seg til det private ledningsanlegget.

29.10.2001 - Dokumentnr: 33916 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 107/3426  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 39

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 25.02.2002

Det foreligger tegninger som samsvarer med bruk for 1. og 2. etasje. På loft er det tegnet inn en arkløsning, med 2 soverom og et sluserom. Det er ikke bygget ark, og loftet er i dag innredet med loftsstue og 1 soverom. Megler og selger kan dermed ikke innestå for at dagens løsning er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.02.2002.

#### **Vei, vann og avløp**

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

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

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, felles parkeringsplass, fellesgangareal, felles grøntareal felles lekeareal, annet fellesareal, gangvei og kjørevei.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 15326200  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4, RÅVARDEN, PLAN FOR UTBYGGING DEL AV FELT B22

Ikrafttrådte: 18.01.2000

Saksnr: 199936261

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til boliger, felles parkeringsplass, fellesgangareal, felles grøntareal felles lekeareal, annet fellesareal, gangvei og kjørevei.

Planid: 15320000

Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10

MFL., RÅVARDEN  
Ikrafttrådte: 31.08.1998  
Saksnr: 199704780  
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m<sup>2</sup>)  
- Arealet er regulert til boliger.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 15320020

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 6, RÅVARDEN, BOLIGFORMÅL

Saksnr: 200511335

Ikrafttrådte: 08.03.2006

- Mindre vesentlig reguleringsendring. Del av veiareal omreguleres til boligformål.

Planid: 15320005

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 595, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING, SAMT DELING

Saksnr: 199937333

Ikrafttrådte: 21.10.2000

- Mindre vesentlig reguleringsendring. Fra felles naturområde til boligformål, samt delingstillatelse.

Planid: 15320011

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING

Saksnr: 200001824

Ikrafttrådte: 21.01.2000

- Mindre vesentlig reguleringsendring. Justering av tomtegrense.

Reguleringsplan under arbeid:

Planid: 70440000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4 MFL., RÅTRÆET

Saksnr: 202220649

Dekningsgrad: < 0,1 % (1,1 m<sup>2</sup>)

- Planområdet ligger sentralt ved Fana Stadion og Skeie skole. I kommuneplanens arealdel (KPA2018) ligger området i Ytre fortettingssone, sone 3. En mindre del av planområdet er avsatt til idrettsanlegg og veganlegg.

- Planområdet er regulert til bolig, veg og friområde/grønnstruktur i reguleringsplan for Råvarden, gnr. 119 bnr. 10 mfl., plan-ID 15320000. Eksisterende veg i øst, er regulert i reguleringsplan for Råvarden, del av felt B22, plan-ID 15326200. Vestlig del av planområdet dekkes av detaljreguleringsplan for Rå, del av Fana stadion, plan-ID 63780000. Berørt areal er regulert til veg, fortau, sykkelveg og kollektivholdeplass.

- Formålet med planarbeidet er å utvikle boliger med tilhørende uteoppholdsareal. Mot fv. 5172 Grimseidvegen, er det planlagt å regulere for forretning (dagligvarehandel).

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytte forettingsone) etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 30,4%.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 15320014

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 58 OG 61, RÅ  
Saksnr: 200201004

- Mindre reguleringsendring; søknad om utskilling av 8 boligparseller og felles avkjørsel.

Planid: 15320010

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 6, RÅVARDEN, FELT B16, MINDRE VESENTLIG ENDRING  
Saksnr: 199902693  
- Mindre reguleringsendring; endring av grense og vei.

Planid: 15320062  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 595, RÅ, FELTENE B24, B25, B28 OG B29, PLAN FOR UTBYGGING  
Saksnr: 199935330  
- Mindre reguleringsendring; justering av avgrensning mellom fellesareal.

Planid: 63780000  
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, 35, RÅ, DEL AV FANA STADION  
Saksnr: 202220716  
- Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for et annet type bygg enn det gjeldende reguleringsplan åpner opp for i felt o\_BIA2. I gjeldende plan er det regulert for en velodrom i felt o\_BIA2, men idrettslaget Gneist har behov for en flerbrukshall. Regulert formål o\_BIA2 (Idrettsanlegg) endres ikke, men foreslått flerbrukshall er noe større enn regulert velodrom. Regulert utnyttelsesgrad endres ikke, men det er behov for endret byggehøyde og byggegrense for å kunne etablere foreslått flerbrukshall.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom: 119/443  
Bygningsnr: 301173667  
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 05.06.2023  
Saksnr: 202227013

- Gjelder Råtræet 22.

Eiendom: 119/894  
Bygningsnr: 300048768-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 27.11.2023  
Saksnr: 202316605  
- Gjelder Råvarden 102.

Eiendom: 119/35  
Bygningsnr: 300876616  
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 11.05.2021  
Saksnr: 202109979  
- Gjelder Grimseidvegen 60 og Siljustølvegen 2 og 3.

Eiendom: 119/35  
Bygningsnr: 139809807  
Bygningstype: Tribune og idrettsgarderobe  
Status: Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato: 10.05.2018  
Saksnr: 201802675  
- Gjelder Grimseidvegen 60 og Siljustølvegen 2 og 3.

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. 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**

Eiendommen er selveiende, og kan fritt 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 eiendomsmeidler 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

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 500 000 (Prisantydning)

1 124 (Andel av fellesgjeld)

5 501 124 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

137 520 (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))

138 760 (Omkostninger totalt)

149 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 639 884 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 650 284 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 653 084 (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 138 760

### 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 deknings salg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 450,-, visninger kr 1 500,-, meglerpakke sameie kr 3 850,-, eierskiftegebyr kr 6 550,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Alle beløp er inkl. mva

### Oppdragsansvarlig

Kim-André Arnesen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

kim.arnesen@aktiv.no

Tlf: 932 82 652

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

### Salgsoppgavedato

28.10.2024

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Råvarden 58, 5239 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 119, bnr. 616, snr. 11



## 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: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 15943-2208

Referansenummer: ZQ7884

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



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.

### Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2208

Befaringsdato: 22.10.2024

Side: 2 av 20

## 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

### REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2002. Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2002. (referansenivået for bygningen).

### SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### Rekkehus - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plast. Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning. Tresperretak. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Malt gatedør med isolerglass i trekarmen. Terrassedør med isolerglass i malte trekarmen. Altan på 8 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue. Treterrasse med utgang fra stue. Utvendig trapp av betong, med skiferfliser i trinn.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser og laminat på gulver. Plaket og malte vegger. Malte himlingsplater. Trebjelkelag i etasjeskille. Isolert betonggulv mot grunnen. Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen. Bad, soverom og vaskerom ligger delvis under terreng. Veggene er bygget opp med to lag gips på skumplast elementer. Det er boret hull i yttervegg i soverom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Malt heltre tretrapp. Malte fyllingsdører. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilknyttet fjernvarmelegg.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Fliser på vegger og malte himlingsplater. Fliser på gulv. Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist. Klemring og membran er synlig i plastslukene. Bad med dusjvegg, badekar, servant, møbler og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok og bak badekar er yttervegger og mot fastmontert garderobe i soverom. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerommet er fra byggeår, men gulvet ble flislagt i 2017. Malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater. Fliser på gulv. Klemring er synlig i plastsluk. Vaskerom med møbler og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Vegger med installasjoner er mot bad og mot yttervegger. Vegg mellom bad og vaskerom er kontrollert i eksisterende luke for inntaksrør. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med malte hvite fronter, laminat benkeplate, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. Avløpsrør av plast. Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer. Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk, gulvvarme og til radiatorer. Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Motor er montert i vaskerom. Vannbåren gulvvarme, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Automatsikringer, 6 kurser og jordfeilbryter. Brannvarsler i hver etasje. Brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Grunnmur i isoporelementer. Belegningsstein, treterrasse og betongtrapp rundt bygget. Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår. Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

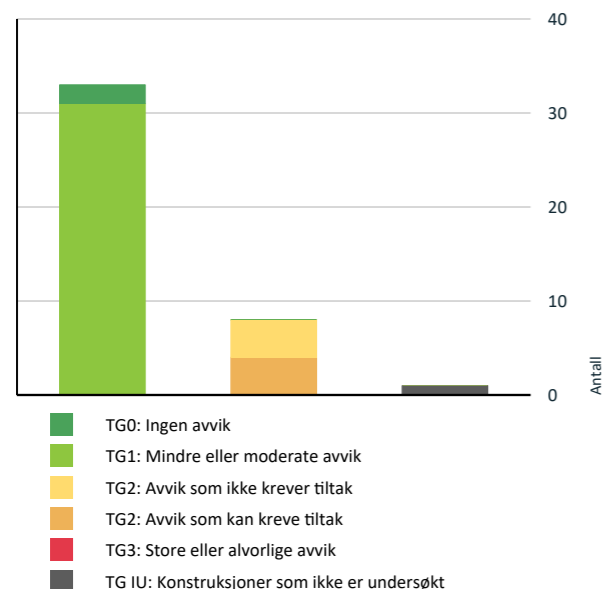
[Gå til side](#)

#### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innredning av loft er ikke inntegnet.

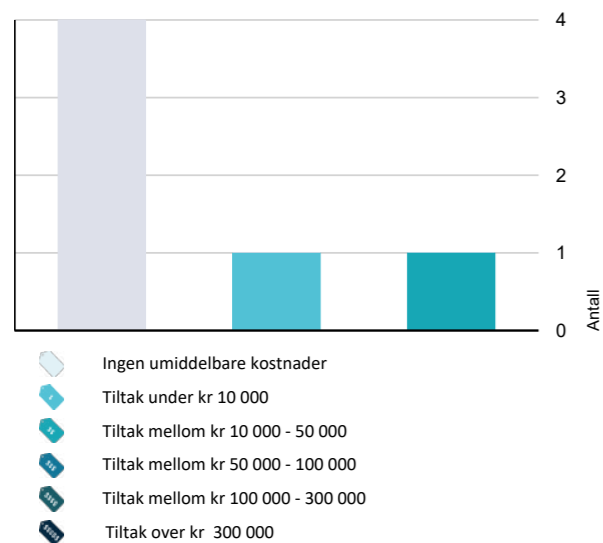
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Det er kun selve rekkehuset som er vurdert i denne rapporten. Fellesdeler i sameiet er ikke vurdert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Opplyst av eier

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eiere

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte råteskadde bord på vestvegg.

#### Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet bord må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tresperretak.

#### Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taket er innvendig platet og panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

#### Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

#### TG 1 Dører

Malt gatedør med isolerglass i trekarmen.  
Terrasedør med isolerglass i malte trekarmen.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 8 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.  
Treterrasse med utgang fra stue

#### Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 90 cm høyt.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong, med skiferfliser i trinn.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Fliser og laminat på gulver.  
Platet og malte vegger.  
Malte himlingsplater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.  
Isolert betonggulv mot grunnen.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

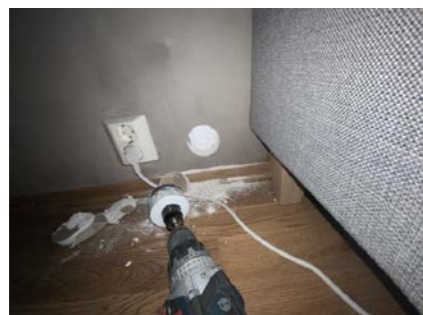
Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bad, soverom og vaskerom ligger delvis under terreng. Veggene er bygget opp med to lag gips på skumplast elementer.

Det er boret hull i yttervegg i soverom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



### TG 1 Innvendige trapper

Malt heltre tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilknyttet fjernvarmelegg.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2005

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastslukene.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er ca 22 år gammelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad 2 er valgt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Montering av dusjkabinett anbefales.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, badekar, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok og bak badekar er yttervegger og mot fastmontert garderobe i soverom. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er fra byggeår, men gulvet ble flislagt i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er ca 22 år gammelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad 2 er valgt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med møbler og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

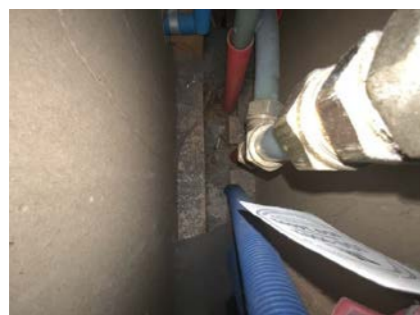
### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger med installasjoner er mot bad og mot yttervegger. Vegg mellom bad og vaskerom er kontrollert i eksisterende luke for inntaksrør. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte hvite fronter, laminat benkeplate, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

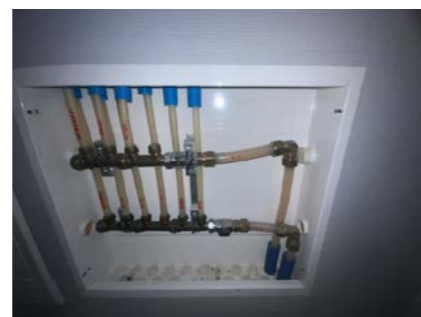
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer.

### 1 TG 1 Varmesentral

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk, gulvvarme og til radiatorer.

### 1 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Motor er montert i vaskerom.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

### Vurdering av avvik:

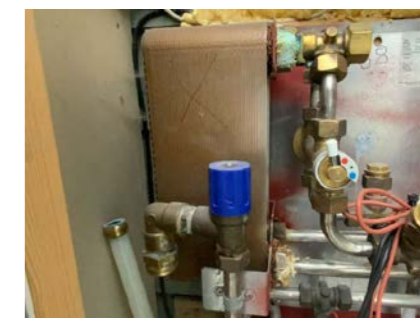
- Det er påvist andre avvik:

Det er en del irr på rørfordelerstammer i fordelerskapene både inne og ute.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak, men fordelerskapet må kontrolleres regelmessig.



## 1 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.*

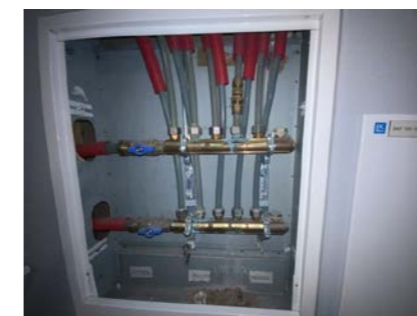
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Automatsikringer, 6 kurser og jordfeilbryter.

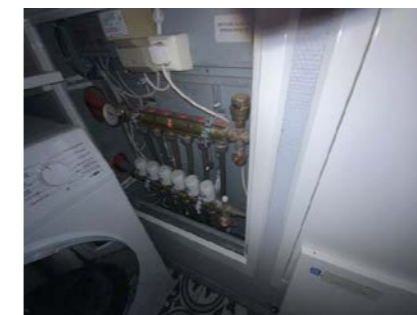
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### 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.  
**2002**
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?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider som ble utført i forbindelse med nytt kjøkken.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**



Skap for gulvvarme.



Skap for radiatorvarme

# Tilstandsrapport

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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.*

Brannvarslere i hver etasje. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

### Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i isoporelementer.

### Terrengforhold

Belegningsstein, treterrasse og betongtrapp rundt bygget.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår.

### Andre tomteforhold

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

# 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 gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

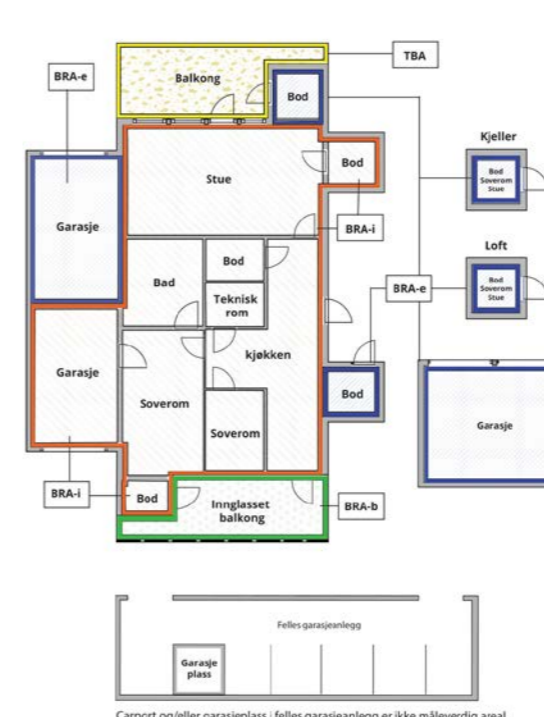
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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 garasjeleegg 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 bygningsskonstruksjoner 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

### Rekkehus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52	5		57	
Loft	20			20	
2. etasje	54			54	
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , 2 soverom	Bod	
Loft	Loftstue , Soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

#### Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré 4,5 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp 9,1 m<sup>2</sup>

Bad 7,4 m<sup>2</sup>

Vaskerom 7,2 m<sup>2</sup>

Soverom 12,7 m<sup>2</sup> og 8,9 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Stue/kjøkken 46,4 m<sup>2</sup>

Soverom 6,8 m<sup>2</sup>

Gulvaarel i 2. etasje:

Loftstue m/trapp 14,6 m<sup>2</sup>

Soverom 12,23 m<sup>2</sup>

Utvendig bod 4,7 m<sup>2</sup>

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Innredning av loft er ikke inntegnet.

#### 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

*Kommentar:* Et vindu i loft ble skiftet i 2024.

Kjøkkenfronter ble skiftet i 2023.

Laminatgulv i stue/kjøkken og i hall i ble montert i 2024.

Innvendige dørblad ble skiftet i 2024.

Kjøleskap ble skiftet i 2021, oppvaskmaskin i ca 2022 og stekeovn i 2023.

#### 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)
<b>Rekkehus</b>	126	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Knut-Anders Aase Anja Birkeland	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	616		11	11086.4 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Råvarden 58

#### Hjemmelshaver

Birkeland Anja

#### Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

#### Eierandel

107 / 3426

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Rådalen  
Kort vei til barneskole, buss og butikk, samt til næringsområdene på Kokstad og Sandsli, Flesland, mm.  
Utsikt til nærområdet.

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på sameiets område.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

#### Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage og fellesareal.  
Fast plass på felles garasjeplass. El-bil lader til parkeringsplassen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 030 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.10.2024		Gjennomgått		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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

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

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

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

### PERSONVERN

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/ZQ7884>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240221	
Selger 1 navn	
Anja Birkeland	
Gateadresse	
Råvarden 58	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5239
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

Initialer selger: AB

2

Document reference: 1501240221

Document reference: 1501240221

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggskommentar**

Riktig e-post adresse er: Sytti3@icloud.com

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Birkeland	bd23155788a6d791b9ccd5e b0f072b4352183290	23.10.2024 08:51:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240221

- 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

Råvarden 58 - Nabolaget Skeie - vurdert av 106 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Fana stadion Linje 65	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	21 min 1.5 km
Bergen Flesland	9 min
Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.4 km

## Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	27 min
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	4 min 2.3 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	23 min 1.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	5 min 3.3 km

«Rolig og trygt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

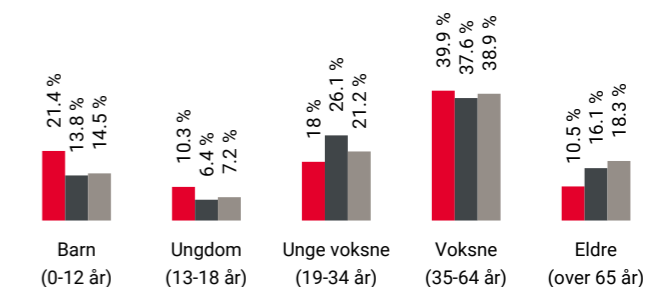


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeie	2 272	844
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	12 min 0.8 km
Solsikken barnehage Skeie (1-5 år) 51 barn	16 min 1.2 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	22 min 1.5 km


## Dagligvare


Rema 1000 Lagunen	18 min
Meny Lagunen	21 min




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

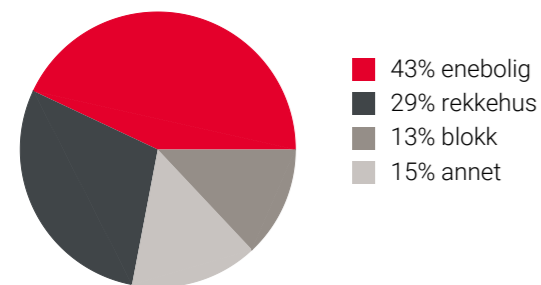
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

## Sport

-  Fana stadion 4 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.3 km
-  Skeie skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Yogaloftet Fana 4 min 
-  SATS Lagunen 22 min 

## Boligmasse







«Hyggelige naboer, god infrastruktur, nærhet til skoler, barnehager, butikker, og turmuligheter. Gode fritidsmuligheter»

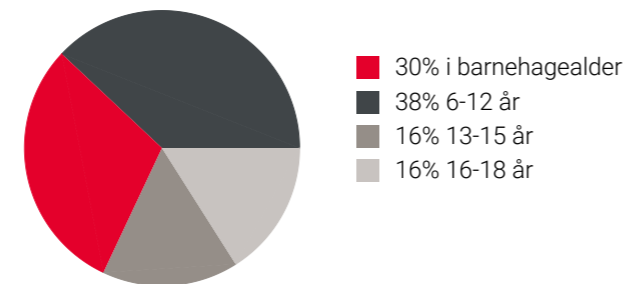
Sitat fra en lokalkjent



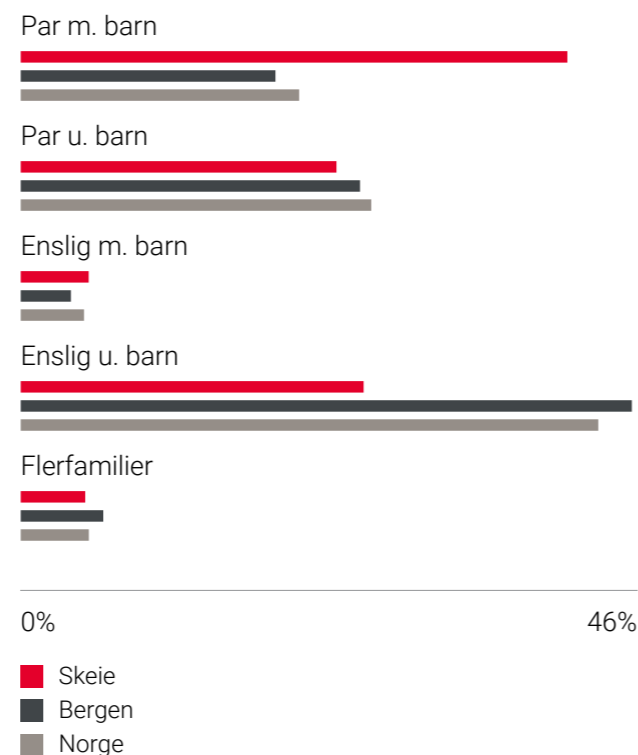
## Varer/Tjenester

-  Lagunen Storsenter 21 min 
-  Apotek 1 Lagunetoppen 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

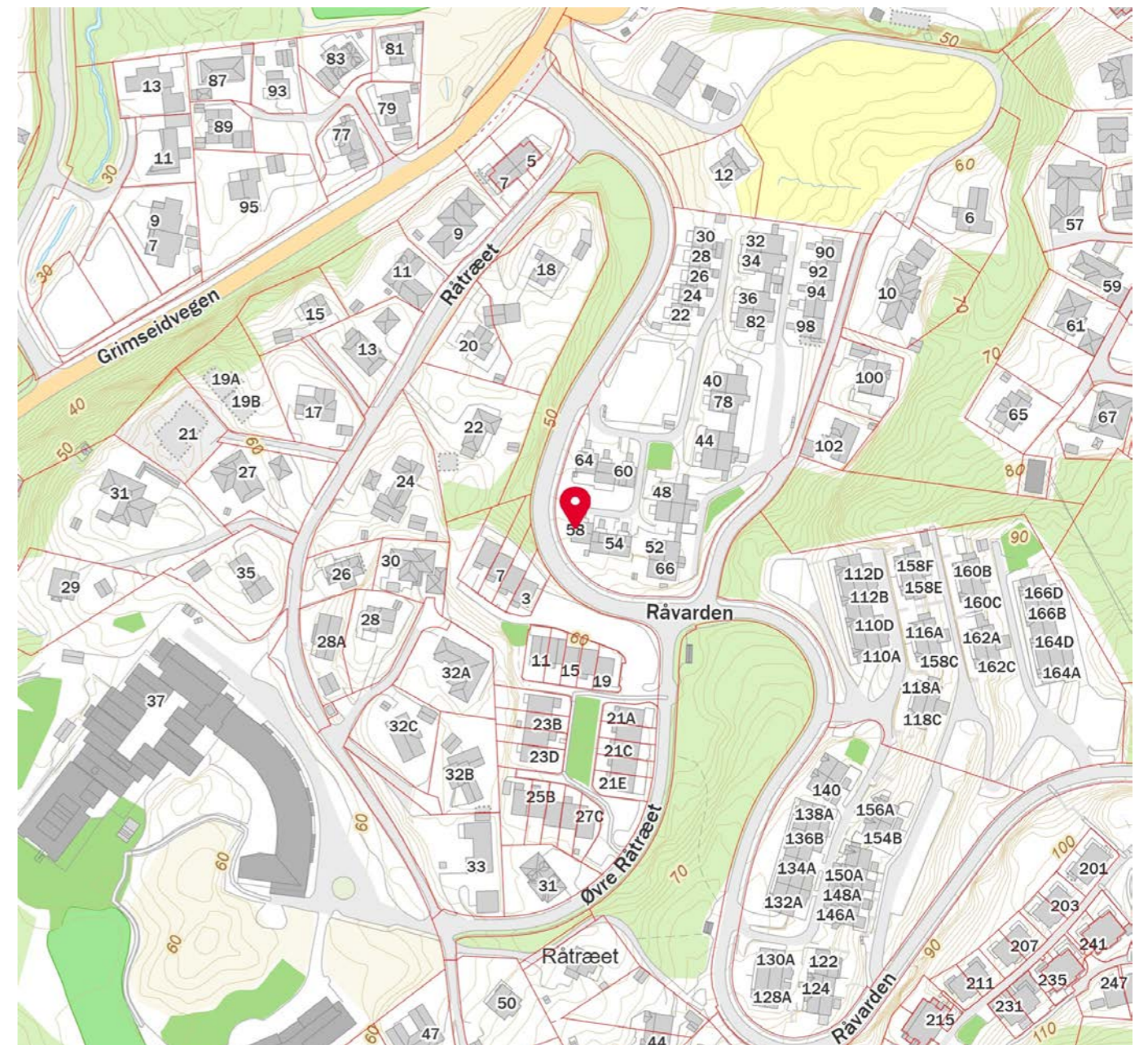


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **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



## 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. **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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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](http://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](mailto: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 oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-eringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Råvarden 58  
5239 RÅDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Kim-André Arnesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 932 82 652  
**E-post:** kim.arnesen@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