

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 140 990,-
Total ink omk.: Kr 5 730 990,-
Selger: Erstad & Lekven Utbygging AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 937 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 135
Oppdragsnr.: 1501240214

Råflott 3-roms eierleilighet |Renovert i 2024| Sentralt med få min gange til Øyrane og tog |

Velkommen til en super sentralt leilighet i Indre Arna-vegen 174. Leiligheten og bygget er renovert i 2024 og holder en gjennomgående høy standard. Her kan man flytte rett inn uten å tenke på oppussing og modernisering. Her finner man bl.a. nytt bad med nye rør, nytt elektrisk, nytt kjøkken, nye overflater, det er etterisolert, nytt yttertak, nye vinduer med mer.

Kort gangavstand til butikk, Øyrane Torg, Arna stasjon og Arna terminal. Fra Arna stasjon er det hyppige avganger til Bergen sentrum. Toget bruker ca. 8 minutter mellom Arna og Bergen.

Leiligheten inneholder:

Gang 14,2 m²

Bad 5,2 m²

Stue/kjøkken 48,2 m²

Toalettrom 0,7 m²

Vaskerom 1,5 m²

Soverom 10,2 m² og 13,4 m²

Bod i kjeller

Parkering for 1 bil på sameiets tomt.

Velkommen - husk påmelding.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	60
Forbrukerinformasjon	69
Budskjema	70

2. etasje

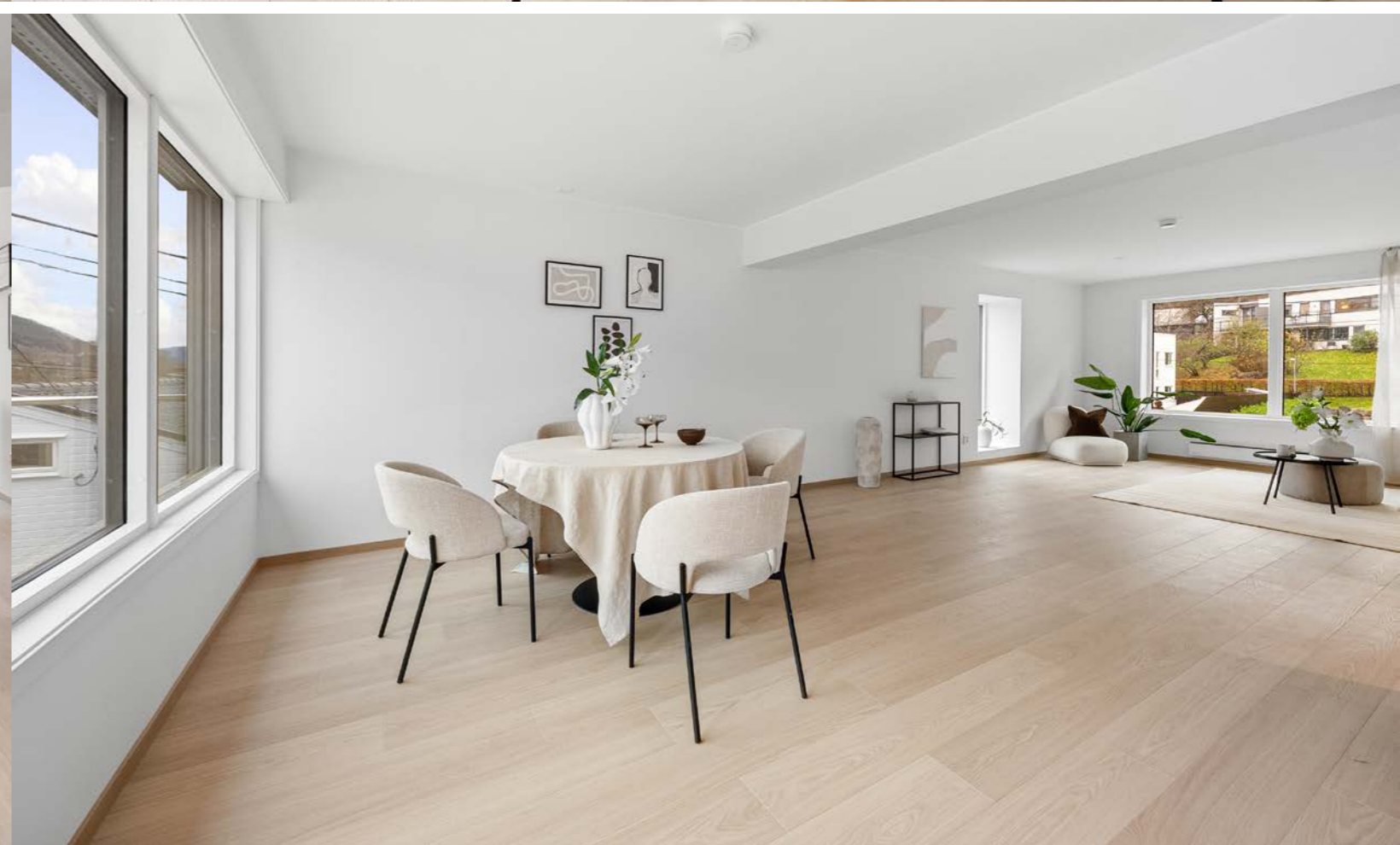


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 99 m²

Gang 14,2 m²

Bad 5,2 m²

Stue/kjøkken 48,2 m²

Toalettrom 0,7 m²

Vaskerom 1,5 m²

Soverom 10,2 m² og 13,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

937 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport.

Beliggenhet

Indre Arna-vegen 174 ligger i et veletablert og barnevennlig område i Indre Arna. Her opplever en frisk luft i rolige omgivelser med nærhet til skog og mark. Kiwi Indra Arna rett over veien, Øyrane torg med Arna tog- og bussterminal innen 8 minutter gange. Fotball- og friidrettsbane kun et steinkast fra leiligheten.

Øyrane Torg er et populært samlingssted, og byr på en rekke butikker og spisesteder. Får en bruk for et større servicetilbud er det ca. 15 minutter med bil til

Åsane sine mange kjøpesentre, og ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Arna jernbanestasjon har hyppige avganger til Bergen sentrum. Her går det også ren rekke bussavganger i retning Åsane, Nesttun og mer.

Til den turglade er det flere flotte turmuligheter i området. Her kan Reppedalen, Gullfjellet og Annanipa trekkes frem som populære alternativer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Malt profilert entrédør, med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Innvendige dører:

Malte fyllingsdører.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nye bad ihht. til våtromsnormen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nye sluker

Er arbeidet byggemeldt?

Ramme og lgangsettingstillatelse er gitt fra Bergen Kommune

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

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Nytt tak og ny fasade

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Søknad er til behandling

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)?
Eget sameie med tilhørende avtaler

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang 14,2 m²

Bad 5,2 m²

Stue/kjøkken 48,2 m²

Toalettrom 0,7 m²

Vaskerom 1,5 m²

Soverom 10,2 m² og 13,4 m²

Innvendige overflater:

Laminat og fliser på gulver.

Platet og malte vegger.

Malt pusset betong, platet og malte himlinger.

Standard

Velkommen til Indre Arna-vegen 174. Dette er en nyoppusset 3-roms leilighet med en meget sentral beliggenhet i Arna. Leiligheten er pusset opp i 2024 og holder derfor en gjennomgående god standard. Her kan det trekkes frem nye overflater, tak, kjøkken og bad.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til butikk, Øyrane Torg, Arna stasjon og Arna terminal. Fra Arna stasjon er det hyppige avganger til Bergen sentrum. Toget bruker ca. 8 minutter mellom Arna og Bergen.

Velkommen på visning!

Entré / gang:

Førsteintrykket til leiligheten er en romslig gang på 14,2 m² som kan innredes med garderobeløsning for yttertøy og sko. Gangen fører deg videre til leilighetens soverom, stue- og kjøkkenløsning, bad, toalettrom og vaskerom.

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et generøst areal på 48,2 m² som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord. De lyse overflatene og lysinnslippet gjennom vinduene bidrar til å skape en innbydende romfølelse.

Kjøkkenet er levert fra kvalitetsmerket Drømmekjøkkenet. Det er type Bistro og er levert i fargen østerbeige. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er romslig med god plass til oppbevaring i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjø- og fryseskap.

Fra stue er det utgang til balkong på 19 m², her kan man nyte flotte sol- og utsiktsforhold. Utsikten strekker seg over nærområdet, mot Arnavågen og omkringliggende fjell. Den gode størrelsen på balkongen gir gode innredningsmuligheter for flere sittergrupper, beplantning og annet terrasseomblement. På terrasse er det montert utelys og stikkontakt på vegg.

Soverom:
Leiligheten har to soverom på 10,2 m² og 13,4 m². Begge soverommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og annet standard soveromsmøblement. Soverommene er i lyse og behagelige farger.

Bad / toalettrom:
Badet er fra 2024 og er ikke tatt i bruk etter oppussing. Det er helfliset med keramiske fliser på gulv og vegger og mosaikkfliser i dusjsone. Flisen er i fargen Modena Pro Stone Light Grey. Det er gulvvarme på bad. Badet er innredet med dusjvegg,

servant, servantskap og veggmontert wc.

Leiligheten har separat toalettrom med fliser på gulv. Det er innredet med veggmontert wc og servant.

Vaskerom:
Nyoppusset vaskerom, som ikke er tatt i bruk. Vaskerommet har fliser på gulv, malt pusset betong, platetopp og malte vegger og himling. Det er utstyrt med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Eiers oppsummering:
Bygget er bygget om for å ivareta dagens krav til en moderne leilighet. Bygningen vil stort sett framstå som en ny bygning med de tiltak som er gjort. Opprinnelig bygg var bygget uten tanke på energiforbruk. Nye tiltak gir betydelig lavere energibruk enn før og bedre bo-komfort. Vinduene som er skiftet har et varmetap på rundt 25% av de gamle. Det uisolerte dekket på loftet har nå isoleringsstandard på høyde med et moderne bygg og varmetapet via dekket er redusert med 80-90% i forhold til 1960-løsningen. Yttervegg mot nord har fått dagens isoleringsstandard og andre fornyede vegger er tilleggsisolert. Videre vil det balanserte ventilasjonsanlegget, som er likt som på nybygg, bety redusert energiforbruk (varmegjenvinner m.m.).

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Dører: Entrédøren har ikke brannklassefisering.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Entrédøren går mot felles trapperom. Den bør skiftes til en brann- og lydklassefisert dør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue/ kjøkken og et soverom er kontrollert. Det er ca 20 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i et soverom.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ikke behov for tiltak. Noe retningsavvik i gulvene må påregnes grunnet alder.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenventilator med Monoblock karbonfilter. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer i leiligheten er nye og ubrukt. Disse medfølger handelen.

Modernisert/Påkostet år
2024

Parkering

1 stk parkeringsplass på felles tomten til sameiet

Diverse

Sameiet er nyetablert og består av 2 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I forbindelse seksjonering er det lagt til grunn enkle standard vedtekter. Vi vil anbefale kjøperne/sameiet å gå sammen på sameiemøte for å komme igang med drift og fordeling av driftsutgifter samt vedtekter/ husordensregler etc.

Det er tilkomst til loft fra begge leilighetene.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med gulvvarme i bad og panelovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

Felleskostnader inkluderer

Eiendommen blir seksjonert i 2025. Nye eiere må derfor etablere sameie og endelig avgjøre månedlige felleskostnader, husordensregler etc

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 135 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/287/135:

09.10.1964 - Dokumentnr: 505434 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

- Gnr 287 bnr 125 har rett til å føre kloakkledninger over gnr 287 bnr 135 for tilkobling til offentlig kloakkledning på bnr 135, samt rett til å foreta nødvendig reparasjoner og ettersyn.

16.02.2018 - Dokumentnr: 446362 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

- Gnr 287 bnr 40 har rett til å knytte seg til gnr 287 bnr 135 sin private spillvannsledning. Bnr 40 har rett til å legge og ha liggende vann- og spillvannsledning

over eiendommen.

- Eiere av bnr 40 er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold for hele fellesledningen eiendommen er knyttet til.

16.02.2018 - Dokumentnr: 446362 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

- Gnr 287 bnr 40 har rett til å knytte seg til gnr 287 bnr 135 sin private spillvannsledning. Bnr 40 har rett til å legge og ha liggende vann- og spillvannsledning over eiendommen.

- Eiere av bnr 40 er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold for hele fellesledningen eiendommen er knyttet til.

24.05.1954 - Dokumentnr: 501876 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 493511 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:135

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Informasjon fra kommunen:

De siste plantegningene vi har av bygget er i forbindelse med et påbygg fra 1960. Dette påbygget

ble godkjent med leiligheter i andre etasje. Vi har ingenting i våre arkiver som indikerer søknad om bruksendring av andre etasje etter 1960.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger (udatert).

- Tegninger tilbygg (udatert).

- Tegning datert 18.06.1954 og 15.06.1954.

- Søknad om nybygg forretnings- og kontorbygning datert 23.06.1954.

- Svar på bygningsrådets vedtak på møte, datert 03.08.1954.

- Skriv fra bygningsrådet ifm. bygging av forretningsbygg, datert 04.08.1954.

- Vedtak, forespørsel om flere tegninger, datert 20.07.1955.

- Skriv fra kommuneingeniøren; fraråder kommunen å gi byggetillatelse. Datert 20.02.1956.

- Skriv ifm. kafelokale, datert 09.03.1956.

- Følgebrev for tegninger datert 01.09.1959.

- Vedtak, forespørsel om flere tegninger, datert 26.10.1959.

- Følgebrev for oversending av tegninger datert 20.09.1960.

- Tegninger datert 29.08.1961.

- Tegninger stemplet med godkjenning 04.09.1961.

- Byggeanmeldelse om påbygging av ny etasje; boligetasje på bestående forretningsbygg, datert 20.06.1960, med godkjenning på vilkår datert 07.09.1961.

- Vedtak vedr. dreneringsarbeid, datert 31.08.1962.

- Vedtak vedr. dreneringsarbeid og arbeid med bygget, datert 02.10.1962.

- Søknad om utsettelse datert 11.10.1962.

- Godkjent utsettelse av drenering datert 16.10.1962.

- Søknad om å sette opp garasje, datert 13.08.1964.

- Tegning garasje stemplet med godkjenning

07.09.1967.
- Godkjent byggemelding garasje på vilkår, datert 09.09.1964.
- Søknad om tilbygg forretning datert 28.06.1991.
- Tegning tilbygg og endring av leilighet datert 28.08.1991.
- Oversiktskart stemplet 23.07.1991.
- Ifm. søknad om tilbygg søkes det også om bruksendring av leilighet i 2. etasje til kontor, spiserom, garderobe og toalett ifm. forretningsdriften. Datert 12.09.1991.
- Samtykkeerklæring ifm utvidelse av forretningsbygg, stemplet 21.10.1991.
- Tegning stemplet 21.10.1991.
- Gravetillatelse for tilbygg forretning datert 23.10.1991.
- Byggetillatelse tilbygg/bruksendring for bolig/forretning datert 14.11.1991.
- Basiskart stemplet 05.10.1992.
- Samtykkeerklæring ifm utvidelse av forretningsbygg, stemplet 05.10.1992.
- Søknad om tilbygg salgslokale, stemplet 05.10.1992.
- Melding om avgjørelse i forvaltningssak, tilbygg salgslokale, datert 21.01.1993.
- Skriv vedr. varelevering - endret løsning m.m, datert 28.05.1993.
- Svar på søknad om utvidet bruk av avkjørsel, godkjenning på vilkår, datert 13.09.1993.
- Skriv vedr. forbedring av avkjørselsforhold datert 28.09.1993.
- Basiskart datert 03.07.2023.
- Tegninger datert 05.07.2023.
- Tillatelse fra Bane NOR for oppgradering av fasader, oppføring av ny balkong og riving av hagebod, datert 08.08.2023.
- Søknad om rammetillatelse for endring av bygg utvendig og riving av bygning under 70 m2 datert

16.08.2023.
- Dispensasjon fra byggegrense, på vilkår, datert 25.08.2023.
- E-post korrespondanse datert 25.08.2023 og 08.11.2023.
- Skriv vedr. behov for tilleggsopplysninger datert 19.10.2023.
- Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot gangvei, datert 19.10.2023.
- Rammetillatelse for endring av bygg utvendig og riving av uthus, datert 08.11.2023.
- Dispensasjon fra avstand til vei, datert 08.11.2023.
- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - endring av bygg utvendig og riving av uthus, datert 29.12.2023.

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

Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Deler av eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) etter kommuneplanen.

I planinformasjon mottatt fra kommunen er det nevnt reguleringsplan over grunnen. Denne har følgende dekningsgrad på eiendommen; < 0,1 % (0,0 m²):

Planid: 62350000

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

Ikrafttrådt: 20.10.2020

Saksnr: 201128211

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

- Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Bestemmelsesområder i planen: Utforming.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 62350000

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

Ikrafttrådt: 20.10.2020

Saksnr: 201128211

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

- Arealet er avsatt til bolig, forretning, kontor.

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen:

Bevaring kulturmiljø. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Utforming. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 63130000

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

Saksnr: 202220446

Dekningsgrad: 100,0 %

- Saken gjelder forslag til områderegulering for Indre

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

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Saksnr: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historiske jernbanetraséer.

Dekningsgrad: 0,3 %.

Gjennomføringszone: Omforming Indre Arna.

Dekningsgrad: 100 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 25,7 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 35 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 9940000

Plannavn: ARNA. KDP INDRE ARNA

Ikrafttrådt: 13.09.2004

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til senterområde.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 8840000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØBAKKEN - TEIGANE

Saksnr: 190510662

- Ikrafttrådt i 1991.

- Eldre reguleringsplan.

Planid: 8840005

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 318, UTLØBAKKEN

Saksnr: 199932241

- Ikrafttrådt i 2000.

- Mindre reguleringsendring.

- Deling av grunneiendom for bygging av

bofellesskap for utviklingshemmede.

Planid: 4600000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 2

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 1978.

- Gjelder Vallerhaugen.

Planid: 18290000

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

Saksnr: 200414935

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 2007.

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

- Planforslaget viser et kombinasjonsbygg for forretning og bolig

Planid: 63010000

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

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

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

Planid: 17530000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 5 MFL., ARNA HANDELSLAG, ÅDNAVEGEN 25 OG 27

Saksnr: 200012238

- Reguleringsplan for Ådnavegen 25 og 27.

Planid: 15300000

Plannavn: ARNA. SEIMSHOLA/SEIMSMYRANE

Saksnr: 200001494

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Landbruksområder:

- Jordbruksområder

Offentlige trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg

- Offentlig gang- og sykkelveg/fortau

- Parkering

- Annet offentlig trafikkareal, frisktsoner

Friområder:

- Park, turveg, lekeplass

- Idrett, garderobeanlegg

Spesialområder:

- Privat avkjørsel

Fellesområder:

- Felles kjøreveg

Planid: 71190000

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

Saksnr: 202227773

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/882

Bygningsnr: 301313090

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Rammetillatelse

Dato: 16.12.2022

Saksnr: 202222243

- Gjelder Ådnavegen 27.

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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/ hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
139 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

140 990 (Omkostninger totalt)
151 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 730 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 741 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 744 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Tilstandsrapport

Leilighet
 Indre Arna-vegen 172-174, 5261 INDRE ARNA
 BERGEN kommune
 gnr. 287, bnr. 162, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.10.2024 Rapportdato: 21.11.2024 Oppdragsnr.: 15943-2209 Referansenummer: RO6987

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.

har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

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

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

Salgsoppgavedato
 29.01.2025

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,-, markedsføringspakke kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 3 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 2 900,-, salgsoppgave kr 1 000,-, og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand

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.

Indre Arna-vegen 172-174, 5261 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 162
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i ca 1955. Leiligheten er oppgradert innvendig og utvendig i 2024.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og TEK 17, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2024.

(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten er ikke tatt i bruk etter ombygging/oppussingen. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Malt profilert entrédør, med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkong på 19 m², med utgang fra stue.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Laminat og fliser på gulver.

Platet og malte vegger.

Malt pusset betong, platet og malte himlinger.

Etasjeskillere i betong.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Skorstein er montert, men ikke ildsteder.

Malte fyllingsdører.

Oppvarming med gulvvarme i bad og panelovn i stue.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet er fra 2024. Det er ikke tatt i bruk etter oppussing.

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 38 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusjvegg, servant, servantskap og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er ikke tatt i bruk etter oppussingen. Vannet er avstengt.

Nyoppusset vaskerom, som ikke er tatt i bruk.

Malt pusset betong, platet og malte vegger og himling.

Fliser på gulv.

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

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.

Vaskerom med varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Vaskerommet er nytt, det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er ikke tatt i bruk etter oppussingen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med Monoblock karbonfilter.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Rommet har fliser på gulv. Malt pusset betong, platet og malte vegger og himling.

Rommet er innredet med veggmontert wc og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.
Ca 200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.
Brannvarslere i gang og i stue/kjøkken. Et brannslukkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

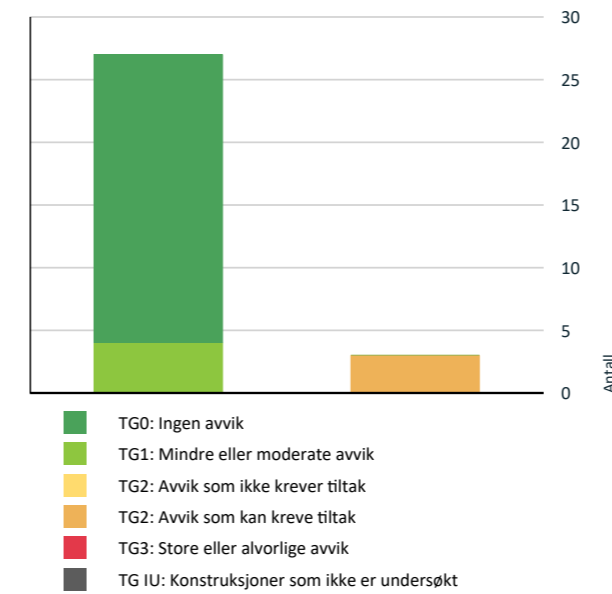
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av sameiet/borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Anvendelse
Nyetablert leilighet, som er ikke tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2024 Ombygging Ombygget i 2024.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekramer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt profilert entrédør, med 2-lags isolerglass i malte trekramer.
Balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekramer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Entrédøren har ikke brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Entrédøren går mot felles trapperom. Den bør skiftes til en brann- og lydklassefisert dor.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 19 m², med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Laminat og fliser på gulver.
Platet og malte vegger.
Malt pusset betong, platet og malte himlinger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken og et soverom er kontrollert. Det er ca 20 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i et soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for tiltak. Noe retningsavvik i gulvene må påregnes grunnet alder.

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 Pipe og ildsted

Skorstein er montert, men ikke ildsteder.

TG 0 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i bad og panelovn i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Nyoppusset vaskerom, som ikke er tatt i bruk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt pusset betong, platet og malte vegger og himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vaskerommet er nytt, det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er ikke tatt i bruk etter oppussingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2024. Det er ikke tatt i bruk etter oppussing.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 38 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator med Monoblock karbonfilter.
Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn av avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, servantskap og veggmontert wc.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er ikke tatt i bruk etter oppussingen. Vannet er avstengt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv. Malt pusset betong, platet og malte vegger og himling. Rommet er innredet med veggmontert wc og servant.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

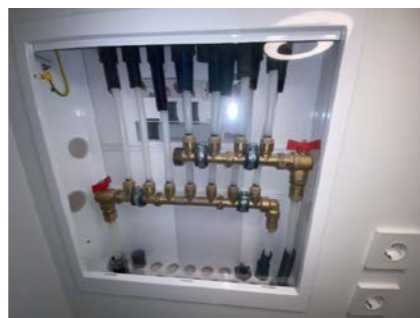
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 0 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 forenklede 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 med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Nytt el-anlegg i 2024.

TG 0 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.

Brannvarsler i gang og i stue/kjøkken. Et 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

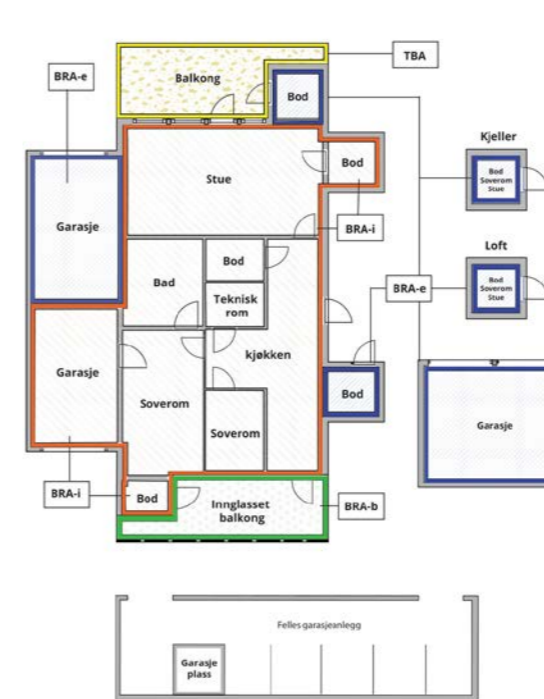
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	99			99	
SUM	99				
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken , 2 soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Gang 14,2 m²
Bad 5,2 m²
Stue/kjøkken 48,2 m²
Toalettrom 0,7 m²
Vaskerom 1,5 m²
Soverom 10,2 m² og 13,4 m²

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 fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny leilighet i 2024.

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)
Leilighet	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	162		3	789.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Indre Arna-vegen 172-174

Hjemmelshaver

Erstad & Lekven Utbygging AS

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 500 000	2021	Venstre

Kilder og vedlegg

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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/personvernerklaring/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/RO6987>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501240211	
Selger 1 navn	
Otto Lekven	
Gateadresse	
Indre Arna-vegen 174, leilighet 4	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5261
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Erstad & Lekven Utbygging AS	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

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: OL

1

Document reference: 1501240211

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
otto lekven	2cb58300eea47eb74d5517 5a8f8e6fa2193c12e6	29.10.2024 10:25:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 150124-0211

Document reference: 150124-0211

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/135/0/0
Adresse: Indre Arna-vegen 174, 5261 INDRE ARNA



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

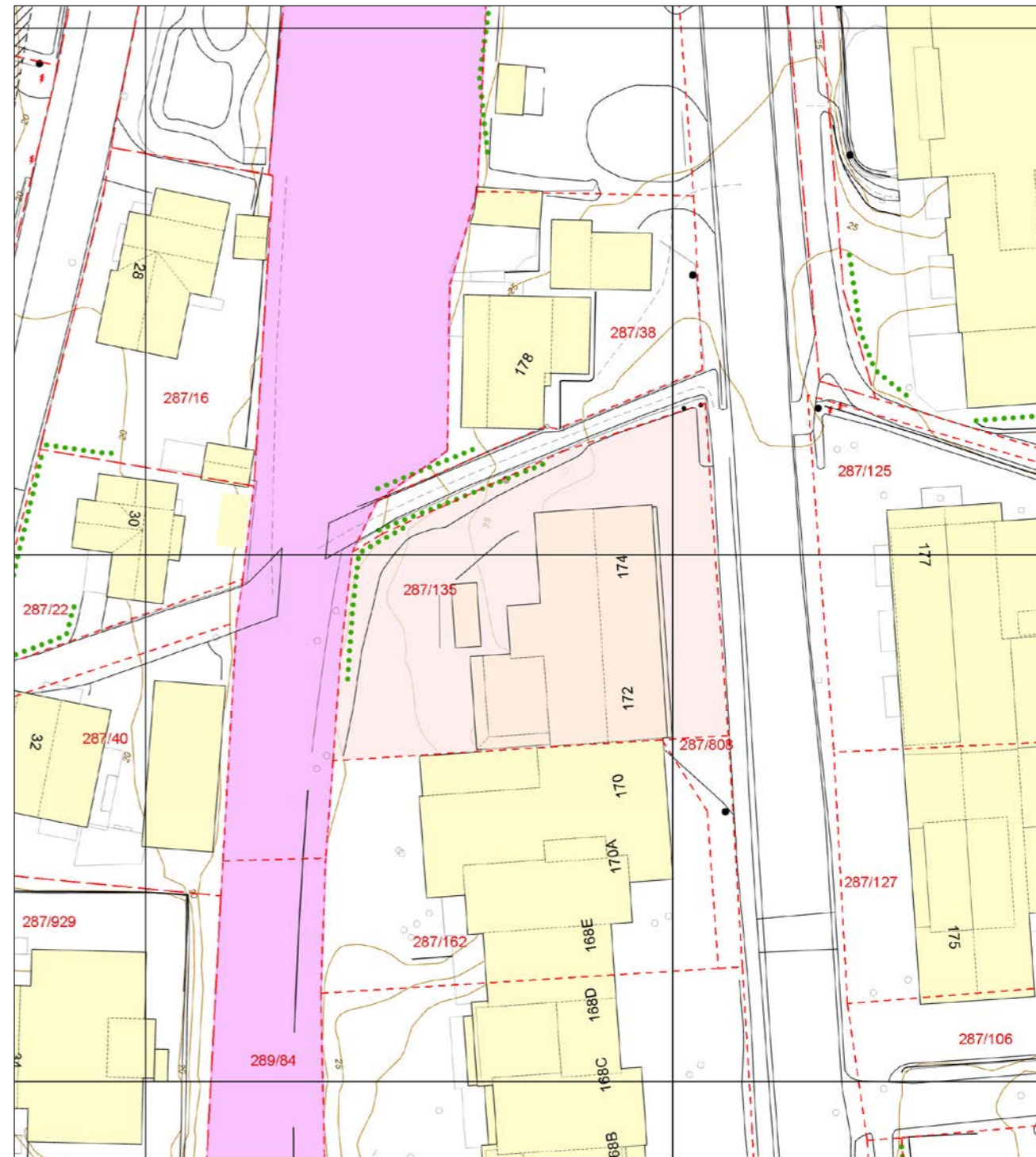


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/135/0/0
Adresse: Indre Arna-vegen 174, 5261 INDRE ARNA m.fl.



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | Innmålt Tre | Ledning kum | |

1. Huset

Bygningen ble bygget ca. i 1960. Det var den gangen et moderne bygg. Bygningen ble bygget i betong og mur og ble isolert med Siporex. Oppå dekket over 2. etasje var det i prinsippet ikke isolert fram til vi startet ombygging. På slutten av 80-tallet ble det bygget på huset og seksjon 2 ble da utvidet og fikk i tillegg terrasse på taket av tilbygget samt trapp til nybygget loftsrom.

Det har alltid vært 2 leiligheter i bygget. Trapperommet er det samme som før, men vi har revet vekk bodvegger for å få et mer romslig inngangsparti i 1. etasje. Planløsningen for selve leilighetene er endret. Gamle kjøkkenvegger er revet for å gi plass til en åpen og moderne løsning. Opprinnelig terrasse i leilighet 3 er innlemmet i leiligheten og det er i stedet bygget en ny og større utvendig terrasse.

Noen murvegger står igjen slik de var opprinnelig bygget. Videre er gulv i soverom og ganger som de var. Det framgår av teksten under hva som er fornyet og bygget om. Det som ikke er bygget om kan ha vinkel, lodd- og horisontalavvik som avviker fra dagens Norsk Standard, men vi vurderer det slik at det ikke vil bety noe for praktisk bruk av leilighetene.

2. Bygningsmessig

Yttervegg mot nord har fått nytt fundament og er lektet ut med 150 mm stenderverk. Veggen er isolert med 150 mm mineralull avdekket med GU-plate. Krysslekting og ferdigbehandlet stående kledning fra Moelven (behandling Heftig Pro med Jotun Visir og Jotun Drygolin Nordic Extreme). Farge: Dempet sort.

Pussede yttervegger er vasket med kraftvask, grunnet og malt med Jotun murmaling i farge Villahvit. Kister mot øst og vest er malt med Nordic Extreme i farge Villahvit.

Terrasse for seksjon 4 er tekket med Isola Mestertekk (poliesterarmert asfaltbelegg med glassfiberstamme og skiferstrø på oversiden. Tykkelse 4,1 mm). Samme tekking er benyttet på tett rekkverksvegg og horisontal flate over denne (mot sør). Denne overflaten skal være slik. Oppå tekkingen er montert et flisebelegg med 600x600 mm fliser. Mot tekking ligger klosser av XPS. På klossene er montert justerbare pidestaller («hjul» og gjengende stag) og oppå disse er selve flisene montert. Farge flis: Cement Grey. Merk at flisene kan bli svært glatte når det er kaldt ute (rim og is). Sjekk glattheten før du går ut på flisene. Vær også forsiktig når det er vått. Flisene må renses/rengjøres årlig for å holde seg fine.

Terrasse for seksjon 3 er bygget ny i 2024. Den er bygget av Cu-impregnerte materialer og er tekket med et system som kalles TilTak. Det er tekket fra yttervegg fram til drager med takrenne og nedløp. Den ytterste delen utenfor drager er ikke tekket og den vil kunne dryppe vann ned på denne delen. På gulvet er det lagt terrassebord av CU-impregnert trevirke. Disse bordene må vedlikeholdes jevnlig med terrassebeis. Sjekkes årlig.

Rekkverk på terrasser til seksjon 3 og 4 er norskprodusert, laget av rustfritt stål og er festet inn med rustfrie bolter (A4-stål). Håndlist av rustfritt stål. Glasset er herdet laminert (Norskprodusert, fra SI-glass i Sauda).

Det anbefales å vaske glasset på rekkverket er par ganger i året og selve stålet en gang i året. Rekkverket er finest når glasset er klart og rent.

Under terrassen inn til hovedinngang er det lagt belegstein av betong.

På betongdekke over 2. etasje er det isolert med 300 mm mineralull (med små unntak). Dette tilsvarer isoleringen på nybygg. Inn til ventilasjonsanlegg på loft er det bygget tregulv. Adkomstluke til loft (luke med brannklasse) skal alltid være lukket og kun benyttes når det foretas vedlikehold.

Skorsteiner har fått nye feieluker.

Vinduene i leilighetene og i deler av seksjon 2 har fått nye vinduer og nye vindusbeslag av pulverlakkert aluminium. Vinduer og terrassedører er av fabrikk Nordan med 3-lags glass og pulverlakkert aluminiums kledning på utsiden. U-verdi ca. 0,8 W/m²K (varierer litt med type og størrelse). Et unntak: Hvitt vindu i seksjon 3, samme tekniske verdier, men produsert av Magnor-vinduet. Vinduene er vedlikeholdsfrie, men må vaskes (gjelder også aluminiumen om de skal holde seg fine).

Farge aluminium på utside: RAL 2021, Black Grey, glans 30. Farge innvendig: NCS S0500N Hvit.

Beslag rundt vinduer er levert i farge RAL 2021.

Taket er oppgradert. Skader er utbedret og det er lagt ny takstein på hele taket. Vindskier er trukket litt ut forbi ytterveggen for å redusere vanddrypp ned på veggene. Det er lagt nye takrenner og nedløp. Videre er det montert nye snøfangere. Velux-vinduer på loft er skiftet ut med nye og det er montert nye tilsetninger og nytt listverk på disse.

Takstein: Zanda Protector, svart. Renner og nedløp: Grøvikrenna i pulverlakkert aluminium, farge svart.

3. Innvendig

Takene i stue/kjøkken er lektet ned og avrettet. El-føringer ligger i nedsenkingen. Det er montert 13 mm gipsplater i himlingene.

Yttervegg mot nord er lektet ut og benyttet til el-føringer (var delvis gjort i tidligere ombygging). Veggen er gipset.

I soverom er gamle garderober revet og det er bygget kasser i tak som skjuler kanalføringer og el-føringer. Kassene er gipset.

Kjøkkenvegger mot bad er lektet ut for å gi plass til føringer. Det er også gjort tilpasninger på yttervegg mot vest. Det er montert spikerslag i utlektingen før veggene ble gipset.

Himlinger i ganger er nedlektet og gipset.

Alle vegger og himlinger i stue, kjøkken, soverom og ganger er sparklet og malt.

Alle gamle belegg og gamle parkettlag er fjernet. Gulv i stue og kjøkken er rettet av med flytsparkel.

WC-rom er basert på opprinnelig innredning. Det er synlige vann- og avløpsrør på vegg for servant. Sisternen for vegghengt klosett er skjult i kasse med gipsvegg. Gulvet er fliselagt, og veggene er sparklet og malt.

Nisjer for vaskemaskin og varmtvannsbereder har fått ny bakvegg av stenderverk kledd med gipsplater som er sparklet og malt. Øvrige vegger og himlinger er sparklet og malt på

eksisterende konstruksjon.

I bad er det montert nytt stenderverk kombinert med utlekting mot kjøkken. Det er montert 2 lag gipsplater på veggene. Himlingene er senket ned for å gi plass til kanal- og el-føringer. De er platet med 1 lag 13 mm gipsplater. Himlingene er sparklet og malt. Badegulvene er isolert, og det er støpt nye badegulv med varmekabler. Vegger og gulv har fått påført smøremembran i samsvar med våtromsnorm. Gulv og vegger er fliselagt med 598x598 mm keramiske fliser samt 48x48 mm mosaikkfliser i dusjonene. Flisene er av fabrikat og farge Modena Pro Stone Light Grey. Renhold: Unngå vaskemidler som inneholder fettstoffer, som f.eks. grønnsåpe når flisene skal vaskes.

På gulvene er det lagt parkettunderlag (3 mm smart underlay) og laminatparkett type Pergo, kolleksjon Lillehammer, farge Select Beige Oak.

Kjøkken er levert og montert av Drømmekjøkkenet. Kjøkkentype Bistro i farge østersbeige. Laminat benkeplate fargenr. 2461. Underlimt vask, farge sort. Ventilator, fra Røroshetta, type Mantica Sense, med resirkulasjonsfilter (Monoblockfilter Sense). Farge østersbeige. Helintegrerte hvitevarer fra Siemens (induksjonstopp, innbyggingsovn, kombiskap og oppvaskmaskin).

4. Tekniske fag

Gamle røropplegg er fjernet og fornyet (gjelder også rørføringer ned til etasjen under og videre ned til rør i underetasjen).

Det er montert RIR-skap. Vannrør i leilighetene er av typen rør-i-rør. Varmtvannsberedere er montert i vaskenisje.

Det er montert vegghengte WC-er av fabrikat Laufen. Videre er det montert baderomsmøbler med vask på badet og vaskeservant i WC rommet. Servantbatterier og kjøkkenbatteri leveres i sort farge.

I bad er det montert dusjvegger (900x900 mm).

Alt elektrisk i leilighetene er fornyet. Selve sikringsskapet er bevart, men utstyret i skapet er nytt. Noen rørføringer for kabler ligger innmurt i eksisterende murvegger og himlinger og er gjenbrukt. Øvrige steder er brukt nye rør og bokser. Alle kabler er skiftet ut eller lagt med nytt opplegg.

Stikkontakter, brytere m.m. er nye. Alle nye lamper er av typen LED. Downlights er levert og montert av elektriker.

Det er montert nytt brannvaslingsanlegg med felles sentral i trapperommet. Dette anlegget dekker alle seksjoner i Indre Arnavegen 172-174 og skal driftes som et fellesanlegg. Anlegget gir økt sikkerhet i forhold til tidligere, siden hele bygget er inkludert og alle varsles uansett hvor i bygget en brann måtte oppstå. Tidligere var det kun montert separate brannvarslere i hver leilighet. Kostnader til drift fordeles på seksjonene.

På terrasser er det montert utelys og stikkontakt på vegg.

Under terrasse: Utebelysning.

Det er montert et balansert ventilasjonsanlegg i hver leilighet. Type Flexit Nordic S3 med

høyeffektiv, roterende varmegjenvinner. SFP-verdi=1,5, temperaturvirkningsgrad 80%.

Nordic styrepanel. Kanaler Ø125 mm delvis skjult i himlinger og delvis ført over loft. Inntak og avkast under kiste i takutspring.

Det kan ellers opplyses at inntak og avkast for seksjon 2 er plassert over vindu under terrasse ved inngang til trapperom.

5. Fellesgang og trapp

Vegg overflater i trapperommet har fått malerbehandling. Farge: Letthet. På deler av vegg overflatene er det montert spilevegg som bedrer demping av akustikken i rommet samt at det gir et mer moderne preg. Det er montert varmekabler og fliser på gulvet nederst i trapperommet samt fliser ellers i trappeløpet. Flisene er av fabrikat og farge Modena Pro Stone Light Grey.

6. Oppsummering

Bygget er bygget om for å ivareta dagens krav til en moderne leilighet. Bygningen vil stort sett framstå som en ny bygning med de tiltak som er gjort.

Opprinnelig bygg var bygget uten tanke på energiforbruk. Nye tiltak gir betydelig lavere energibruk enn før og bedre bo-komfort. Vinduene som er skiftet har et varmetap på rundt 25% av de gamle. Det uisolerte dekket på loftet har nå isoleringsstandard på høyde med et moderne bygg og varmetapet via dekket er redusert med 80-90% i forhold til 1960-løsningen. Yttervegg mot nord har fått dagens isoleringsstandard og andre fornyede vegger er tilleggisolert. Videre vil det balanserte ventilasjonsanlegget, som er likt som på nybygg, bety redusert energiforbruk (varmegjenvinner m.m.).

Nabolagsprofil

Indre Arna-vegen 174 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Indre Arna skule Linje 29	2 min	0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	29 min	26.1 km
Bergen Flesland	31 min	

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 318 elever, 25 klasser	20 min	1.5 km
Garnes skule (1-7 kl.) 322 elever, 25 klasser	3 min	2.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	5 min	2.8 km
Arna videregående skole 200 elever	5 min	2.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	16 min	14 km

Ladepunkt for el-bil

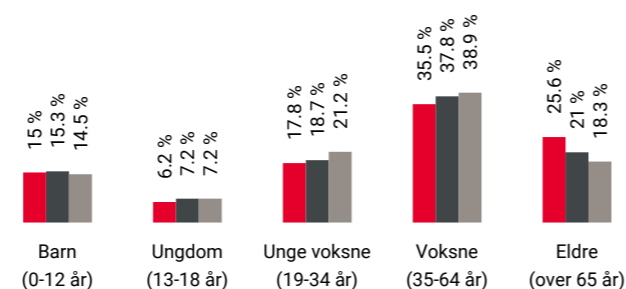
Arna Supercharger	6 min
Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min	0.3 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	6 min	0.5 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Indre Arna	3 min	
Rema 1000 Garnesveien PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

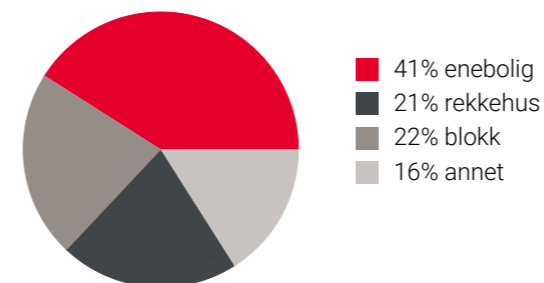
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett	3 min	0.2 km
Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.2 km
Aktiv365 Arna	17 min	
Arna Treningssenter	3 min	

Boligmasse



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

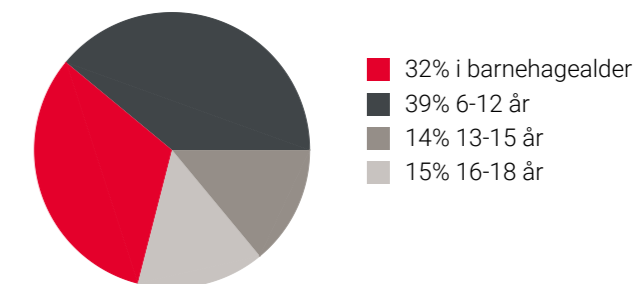
Sitat fra en lokalkjent



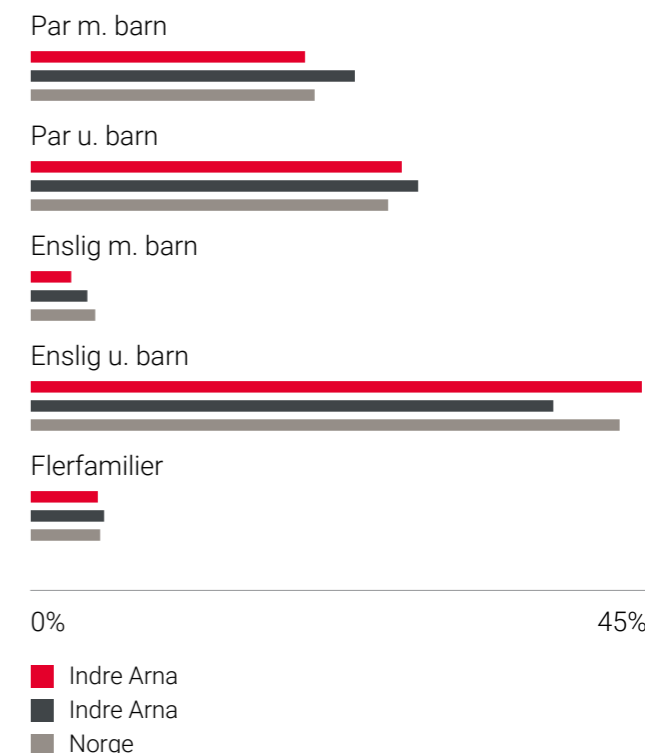
Varer/Tjenester

Øyrane Torg	8 min
Apotek 1 Arna	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
7. 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.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Indre Arna-vegen 174, seksjon 3
5261 INDRE ARNA

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

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre