

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Fosswinckels gate 38, 5008 BERGEN

Flott leilighet med nyere bad og kjøkken i rolige omgivelser på Høyden.



Hveretagen er en klar hobbet-kategori og trekk kan forklares.

FRK SUPER
Fossinckels gate 38





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602
E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 239 190,-
Total ink omk.: Kr 9 229 190,-
Felleskostn.: Kr 2 396,-
Selger: Peter Sebastian Hatlebakk
Ingunn Aanes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
P-rom/BRA: 139/150 m²
Tomtstr.: 281.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 659
Snr. 3

Oppdragsnr.: 1503230167

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere Fosswinckels gate 38! En stor og luftig leilighet over to plan med mulighet for utleie midt i smørøyet av sentrum. Samtlige rom er av god størrelse og har sjarmerende vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. De nydelige baderommene pusset opp i 2019, og også kjøkkenet er av god standard. Leiligheten er med andre ord perfekt for alle og enhver som ønsker god plass og et ønske om sette sitt eget preg på hjemmet.

Kort om fasiliteter:
To bad og ett toalett fra 2019.
Lekker kjøkken.
Mulighet for utleie.
To plan.
Koselig grøntareal utenfor leiligheten.
Sentral beliggenhet.
Gangavstand til alt.
Familievennlig.

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold:

Velkommen4
Om eiendommen32
Boligsalgsrapport44
Egenerklæring65
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81

Plantegning:

1. etasje



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER
Fotograf Sijle Høtte www.frkuper.no @frkuper

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning:

1. etasje



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER
Fotograf Sijle Høtte www.frkuper.no @frkuper

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

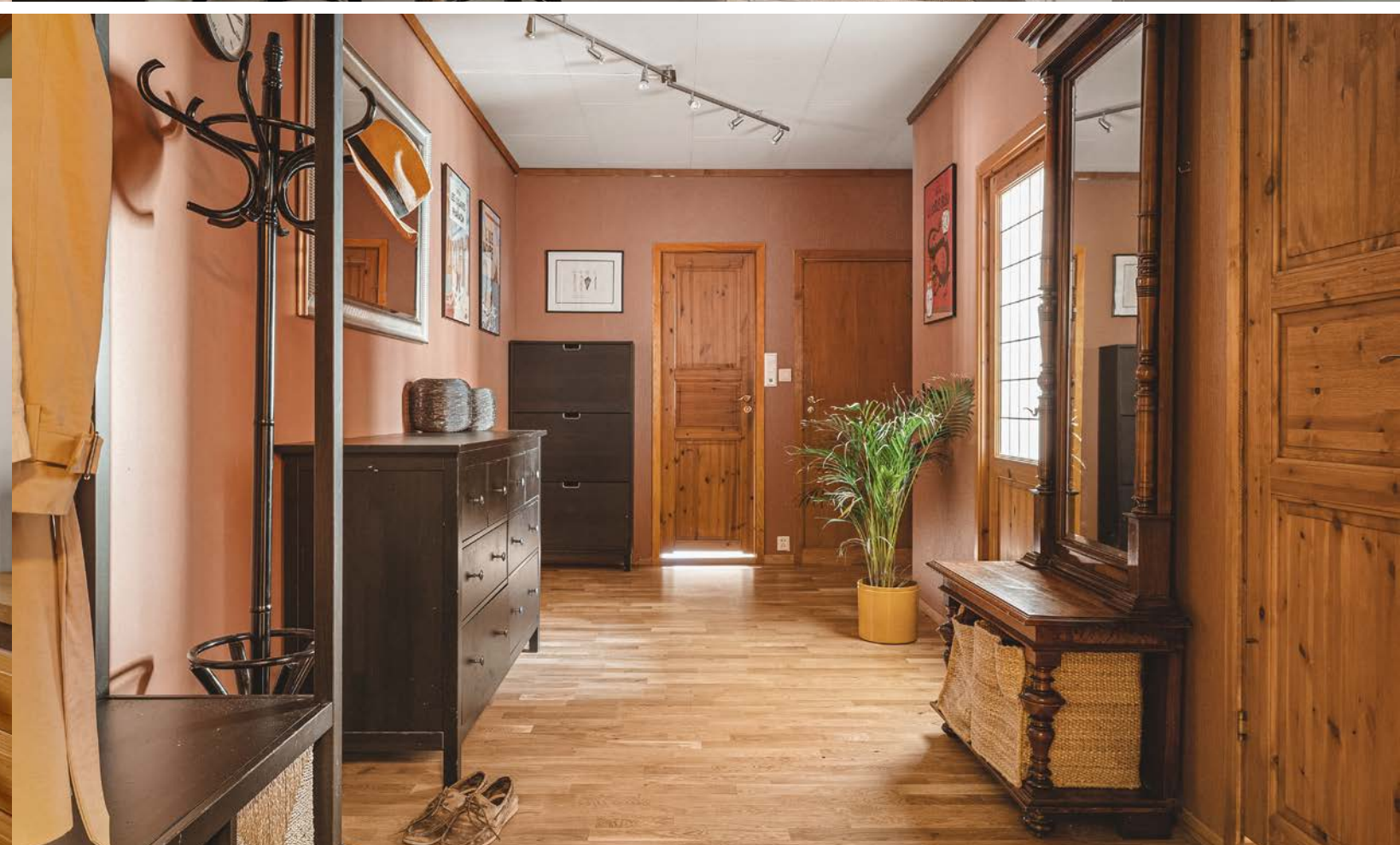












Plantegning:

Loftetasje.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER
Fotograf Silje Holte www.frksuper.no @frksuper

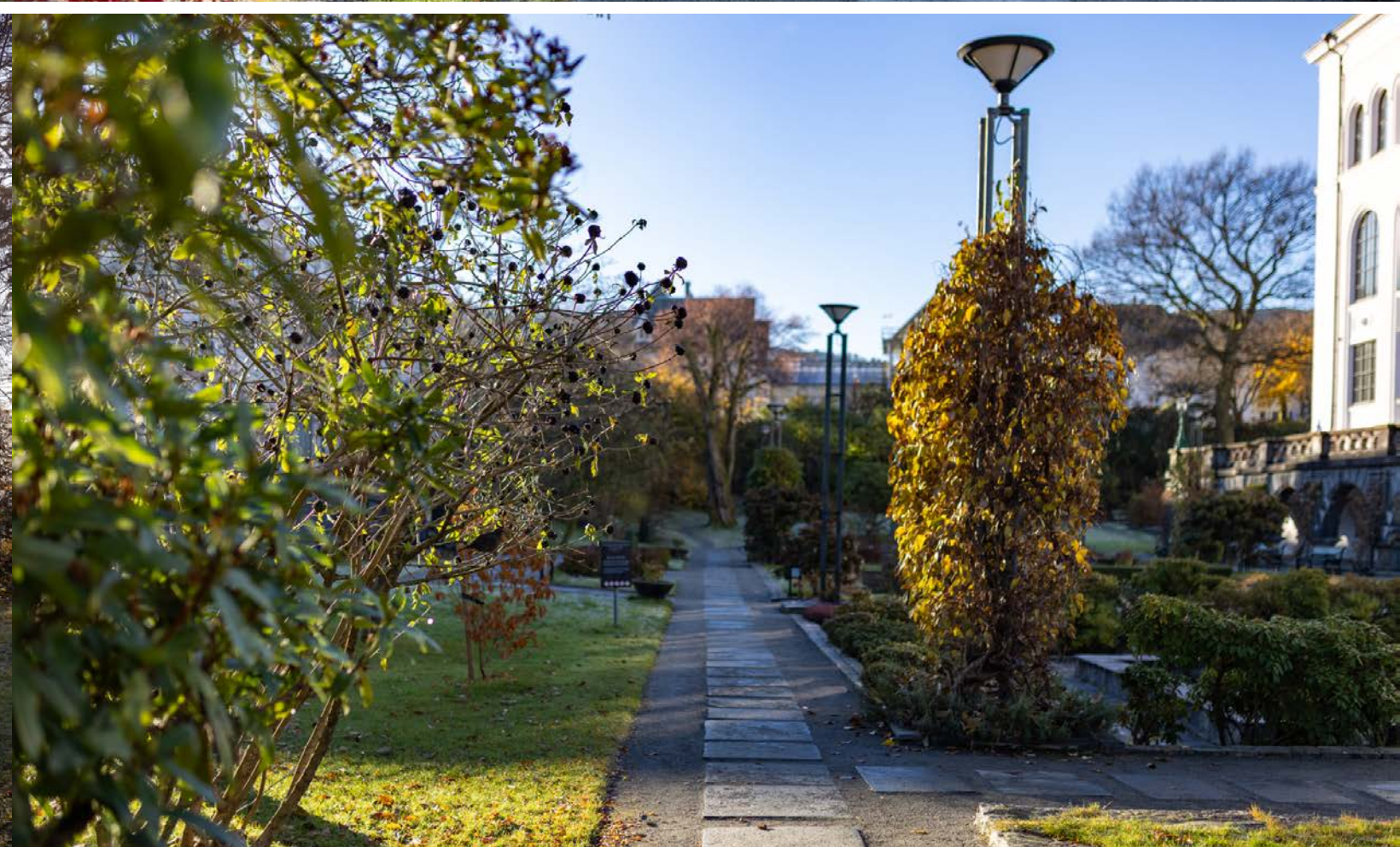
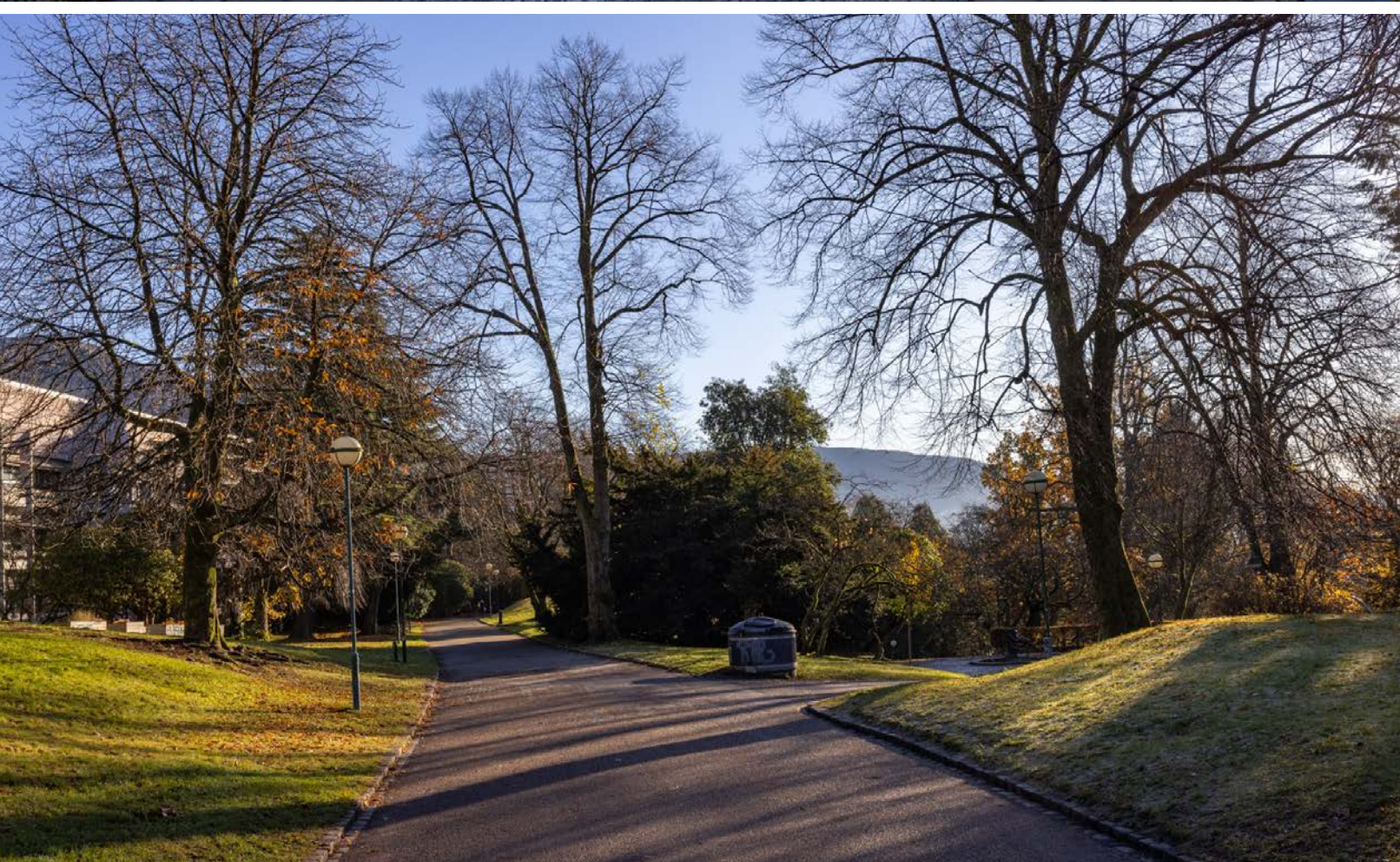
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













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 150kvm
P-rom 139kvm
BTA 160

Arealbeskrivelse

Leilighet over to etasjer
Bruksareal
3. etasje: 139 kvm
4. etasje: 11 kvm
Primærrom
3. etasje: 139 kvm
- Entré/gang: 14,6 m²
- Toalettrom: 1,4 m²
- Soverom 1/kontor: 8,8 m²
- Bad: 3,9 m²
- Vaskerom/trapperom/gang: 11,4 m²
- Soverom 2/kontor: 10,9 m²
- Tv-stue: 17,4 m²
- Soverom 3: 13,3 m²
- Bad: 5,7 m²
- Stue: 35,5 m²
- Kjøkken: 10,9 m²
Sekundærrom
4. etasje: 11 kvm
- Loft/trapperom/bod (ikke målbart
bruksareal - ca 7 m² gulvareal)
- Loftsrom/bod: 10,5 m² - ca 17 m²
gulvareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

281.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med uteplass,
grøntarealer, interne veier og gateparkering.

Beliggenhet

Dette er den perfekte beliggenheten for deg som
ønsker å bo "midt i smørøyet", men samtidig
tilbaketrukket fra støy og trafikk. Det er få minutters
gange til yrende byliv og alle fasiliteter
sentrumskjernen har å by på - caféer, restauranter
og byens pulserende uteliv. I tillegg til flere
studieinstitusjoner og et av bykjernens beste
rekreasjonsområder - Nygårdsparken. For dem som
liker parklivet er Botanisk hage og Musèhagen også
i umiddelbar nærhet.

Nærmeste dagligvarebutikk, KIWI Strømgaten, ligger
et lite steinkast unna. I området finner du også
Rema 1000 Lars Hilles Gate og Bunnpris
Nygårdsgaten. For late dager er Foodora Market et
glimrende alternativ og leverer dagligvarene rett til
døren din.
Ytterligere flere tilbud finner en ved en kort
spasertur inn til Bergen sentrum.

For studenten er det kort vei til de fleste universitet
og høyskoler. På høyden finner man både
realfagsbygget, Det juridiske universitet, samt UIB.
En kort spasertur unna boligen ligger Marineholmen
med Handelshøyskolen BI. Marineholmen er også et
populært samlingssted om sommeren med flotte
bademuligheter.

For den turglade er det kort avstand til flotte
turterreng i byfjellene. For den som liker å trene

innendørs er det gangavstand til Trene Sammen
City, SATS, og Actic Bergen for å nevne noen.

Det er gode kollektivtransporttilbud med både buss
og bybane. Holdeplasser for buss på både
Festplassen og Møhlenpris med hyppige avganger
ligger innen kort gangavstand.

Kort fortalt er dette beliggenheten for deg som vil
bo sentralt, men tilbaketrukket, i et populært
område.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i
området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i
nærheten. Her kan nevnes:

- Skoler:
- St Paul skole (1-10 kl.)
 - Møhlenpris skole (1-7 kl.)
 - Møllebakken skole (1-10 kl.)
 - Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
 - Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
 - Metis privatskole
 - Bergen Private Gymnas
 - Handelshøyskolen BI
 - Universitetet i Bergen

Barnehager:

- Rosetårnet barnehage (1-5 år)
- Marineholmen barnehage Drift (0-5 år)
- Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivtransporttilbud med både buss
og bybane. Holdeplasser for buss på både
Festplassen og Møhlenpris med hyppige avganger
ligger innen kort gangavstand.

Nærmeste busstopp finner en ved Bergen
busstasjon en kort gåtur unna. Her i fra går busser
til tilnærmet alle områder i Bergen. I tillegg finner en
Bybanen som tar deg enkelt både til Bergen sentrum
og Flesland.

Bygningssakkyndig

Thomas Frøyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger av
mur- og trekonstruksjoner med pusset og malt
fasade i front og malt trekledning mot bakside.
Vinduer
med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag.
Sperretak tekket med betongtakstein og tegl.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden
av å presentere Fosswinckels gate 38! En stor og
luftig leilighet over to plan med mulighet for utleie
midt i smørøyet av sentrum. Samtlige rom er av god
størrelse og har sjarmerende vinduer som gir rikelig
med lysinnslipp. De nydelige badermommene ble
pusset opp i 2019, og også kjøkkenet er av god
standard. Leiligheten er med andre ord perfekt for
alle og enhver som ønsker god plass og et ønske
om sette sitt eget preg på hjemmet.

Det første som møter deg er en luftig og fin entré med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Entréen kan ved enkle grep lukkes igjen og dermed dele leiligheten i to. Praktisk om en ønsker å leie ut deler av leiligheten.

Videre inn i leiligheten kommer du til leilighetens to stuer. Stuene er begge av god størrelse og er naturlig fordelt med en enkel vegg. Her er god plass til både sofa- og spisebords gruppe og kan enkelt møbleres til både hverdag og fest for større og mindre sosiale sammenkomster. Store sjarmerende vinduer gir godt med lysinnslipp og bidrar til en behagelig atmosfære.

Kjøkkenet finner en ved stuen naturlig fordelt med en enkel vegg, Her kan kokken kokkelere i fred og ro i et nydelig kjøkken. Kjøkkenet har lyse profilerte fronter med benkeplate i stein, med store skap og flere skuffer som bidrar til å holde kjøkkenet rent og ryddig. Av integrerte hvitevarer finnes det induksjon platetopp, steikeovn og oppvaskmaskin.

På motsatt ende av etasjen finner en et mindre rom vel egnet for både kjøkken og vaskerom. Her er god plass til et koselig spisebord hvor en kan nyte morgenkaffen. Rommet har enkel skapinnredning for også opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Etasjens tre soverom er alle av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og garderobeløsning. Hovedsoverommet har i tillegg integrert skyvedørsgarderobe som frigir godt med plass. Soverommene har godt med naturlig lys og lar seg enkelt brukes til blant annet hjemmekontor eller ønsket bruk.

Leilighetens to bad, fra 2019, er som kjøkkenet av nydelige behagelige farger og bærer moderne preg. Godt utsmykket med lekre detaljer skiller bad, baderommene seg enkelt ut fra resten av leiligheten. I tillegg til to bad er det et praktisk toalett med tilsvarende standard.

I fra vaskerommet har du tilkomst til leilighetens loft via en enkel trapp. Loftsetasjen har en hems og et uinnredet loft, perfekt for oppbevaring.

Standard

Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Belegg på vaskerom/gang og laminat på kontor/soverom. Ellers parkett. Vegg: Delvis flis på bad. Ellers malte flater og strier. Tak: Himlingsplater.

Fra 14.08.2023 er det påbegynt rennovering av nytt tak og takvinduer.

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:

Vinduer og dører:

Oppsummering:

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

- Punktert takvindu over trapp (TG 2)

Normal aldringsslitasje på karmen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:

Normalt vedlikehold av karmen.

Yttervegger:

Oppsummering:

Stedvise skjevheter i trekledning. Generelt slitte flater (trekledning).

Generelt svak ventilering underkant kledning.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak:

Normalt vedlikehold av fasader.

Taktekking:

Oppsummering

Taktekking fra 1984.

Det registreres mose på taket.

TG 2 pga alder pga mosegrove på tak.

Anbefalte tiltak:

Sameiet har vedtatt renovering av taktekking i august 2023.

Trapp:

Oppsummering

Ikke montert rekkverk i trapp (TG 2)

Trappen er ikke i daglig bruk.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler montering av rekkverk.

Elektrisk:

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 utover arbeider

ifm bad og toalettrom.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan

ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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. Anbefalte tiltak: Grunnet ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrig: Vaskerom:

Oppsummering

Belegg er klemt i sluk. Ventil i tak med aktivt avsug.

Overflater med normal bruksslitasje. Gulvet er

tilnærmet flatt (TG 2)

TG 2 pga alder og svake falforhold.

Anbefalte tiltak:

Fungerer til dagens bruk.

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

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90462913

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/ m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Sameiet har vedtatt renovering av taktekking i august 2023. Dette ble påbegynt 14.08.2023.

Energi

Oppvarming

Ildsted. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og toalettrom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 061

Kommunale avgifter år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 672 878

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 356 937

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

150/445

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker forsikringer, vedlikehold og felles strøm

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2396

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fosswinckelsgate 38

Organisasjonsnummer

916829787

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Fosswinckelsgate 38

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 659, seksjonsnummer 3 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:

4601/164/659/3:

21.06.1878 - Dokumentnr: 900090 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:659
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1997 - Dokumentnr: 31768 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/440

26.05.2003 - Dokumentnr: 16328 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/445
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger anmeldelse vedrørende ildsteder, varmeapparat og lignende fra 1901.
Det foreligger stemplet bygningsanmeldelse fra 1924 som omhandler ombygging for å skaffe bygget to inngangspartier (et til hver av leilighetene) samt få innlagt vannklosett, bad etc.
Det foreligger attest datert 23.09.1935 vedrørende forandring av 7 værelses leilighet i 2 etasjer til en 5 og en 2 værelses leilighet.
Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1985 vedrørende ombygn./vinduend til boligbygg.

Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente byningstegninger mottatt fra Bergen kommune.
Bygningstegningene viser at et rom betegnet som bod, er innlemmet i dagens vaskerom/kjøkken. Bod er S-rom og er ikke rom ment for varig opphold. En eventuell omsøking og godkjenning vil stå for kjøpers regning og risiko.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

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 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.

Regulerings og arealplaner

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 8200201
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11
Ikrafttrådt: 24.03.2004

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Nygårdshøyden
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Ikrafttrådt: 10.12.2001
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 15780000
Arealformål: Boligområder
Dekningsgrad: 99,1 %

PlanID: 15780000
Arealformål: Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad: 0,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 11331000
Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER

PlanID: 8200200
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE

NYGÅRD, KVARTAL 11

PlanID: 8200100
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6

PlanID: 8200000
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
164/1236 - Påbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 24.02.2021
164/849 - Tomannsbolig, vertikaldelt - Rammetillatelse - 14.03.2023

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,00))

239 190,- (Omkostninger totalt)

9 229 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 239 190

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 990,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/ overtagelse kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 985,-. Utleggene omfatter annonsering, innhenting av kommunale opplysninger og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
27.02.2024

Fosswinckels gate 38 5008 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1890
Areal (BRA): 150 m²

Samlet vurdering



GNR: 164 BNR: 659 SNR: 3

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Fosswinckels gate 38
5008 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer datert 1983/1984.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Punktert takvindu over trapp (TG 2)

Normal aldringsslitasje på karmen.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:
Normalt vedlikehold av karmen.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvise skjevheter i trekledning. Generelt slitte flater (trekledning).
Generelt svak ventilering underkant kledning.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak:
Normalt vedlikehold av fasader.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra 1984.
Det registreres mose på taket.
TG 2 pga alder pga mosegroe på tak.

Anbefalte tiltak:
Det er planlagt renovering av taktekking.

Trapp

Oppsummering

Ikke montert rekkverk i trapp (TG 2)
Trappen er ikke i daglig bruk.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler montering av rekkverk.

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 utover arbeider ifm bad og toalettrom.

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.

Anbefalte tiltak:
Grunnet ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering

Belegg er klemt i sluk. Ventil i tak med aktivt avsug.
Overflater med normal bruksslitasje. Gulvet er tilnærmet flatt (TG 2)
TG 2 pga alder og svake falforhold.

Anbefalte tiltak:
Fungerer til dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.6.2023	20.6.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Ingunn Aanes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Peter Sebastian Hatlebakk	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Kan ettersendes for kontroll.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909		
Firma:	Frøyen Takst AS	Dato:	20.6.2023		
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924	Epost:	thomas@froyentakst.no		
Hardbakke					

Om bygningssakkyndig:
Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:
Det er ikke foretatt inspeksjon direkte på tak av sikkerhetsmessige årsaker.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fosswinckels gate 38, 5008 Bergen					
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	164	Bruksnr:	659	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1890					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen: BYGGEMÅTE Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger av mur- og trekonstruksjoner med pusset og malt fasade i front og malt trekledning mot bakside. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Sperretak tekket med betongtakstein og tegl.			
OVERFLATER Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Belegg på vaskerom/gang og laminat på kontor/soverom. Ellers parkett. Vegg: Delvis flis på bad. Ellers malte flater og strier. Tak: Himlingsplater.			
OPPVARMING Ildsted. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og toalettrom.			
VENTILASJON Aktivt avtrekk fra våtrom og kjøkken.			
Tiltak etter byggeår:			
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?	
2019	Renovert bad og toalettrom og lagt inn «rør i rør» vannforsyning.	Ja	
2019	Ny kjøkkeninnredning.	Nei	

2019	Ny innmat i sikringsskap.	Nei
Ca 2017/2018	Ny varmtvannsbereder.	Nei
1984	Ny taktekking og nye vinduer.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	139	139	0	- Entré/gang: 14,6 m² - Toalettrom: 1,4 m² - Soverom 1/kontor: 8,8 m² - Bad: 3,9 m² - Vaskerom/trapperom/gang: 11,4 m² - Soverom 2/kontor: 10,9 m² - Tv-stue: 17,4 m² - Soverom 3: 13,3 m² - Bad: 5,7 m² - Stue: 35,5 m² - Kjøkken: 10,9 m² Takhøyde: 2,68m 5,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Loft	11	0	11		- Loft/trapperom/bod (ikke målbart bruksareal - ca 7 m² gulvareal) - Loftsrom/bod: 10,5 m² - ca 17 m² gulvareal
Totalt	150	139	11		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på ca 1,4 m².
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db. Dør til rømningsvei med isolerglass i trekarm (fuktskade i dørblad)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer datert 1983/1984. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Punktert takvindu over trapp (TG 2) Normal aldringsslitasje på karmer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Anbefalte tiltak: Normalt vedlikehold av karmer.	

6.2 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Stedvise skjevheter i trekledning. Generelt slitte flater (trekledning). Generelt svak ventilering underkant kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak: Normalt vedlikehold av fasader.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon
Besiktiget fra takvindu. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.5 Taktekking

TG-2

Type tekking	Betongstein, Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking
Taktekking fra 1984. Det registreres mose på taket. TG 2 pga alder pga mosegroe på tak.
Anbefalte tiltak: Det er planlagt renovering av taktekking.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn
Kun mindre planhetsavvik er registrert (normalt med hensyn til alder). Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drencåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant (fuktskade i skrog)	
Ellers normalt god stand.	

6.11 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Loftstrapp uten rekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp
Ikke montert rekkverk i trapp (TG 2) Trappen er ikke i daglig bruk.
Anbefalte tiltak: Anbefaler montering av rekkverk.

6.12 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.13 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Stoppekran plassert i fordelerskap på bad (2stk). For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.14 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 utover arbeider ifm bad og toalettrom.
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.
Anbefalte tiltak: Grunnet ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.15 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ikke opplyst på bereder.	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i rom med sluk. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.16 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Fungerer med dagens tilstand/bruk.	

6.17 Våtrom: Bad (ved entré)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv samt på vegg i dusjsone og ved toalett. Ellers malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Bad fra 2019.	
Fallforhold: 33mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Inkluderer nedsenket dusjsone. Vurderes å være tilstrekkelig.	
Overflater fremstår i normalt god stand. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig da rommet er forholdsvis nytt (under 5 år gammelt) og det foreligger dokumentasjon fra utførende på badet. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist dokumentasjon med beskrivelser fra utførende.	

6.18 Våtrom: Bad (fra soverom)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv samt på vegg i dusjsone og ved toalett. Ellers malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-0
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Bad fra 2019.	
Fallforhold: 27mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Inkluderer nedsenket dusjsone. Vurderes å være tilstrekkelig.	
Overflater fremstår i normalt god stand. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdør i glass - Badekar - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning - Vvb	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand. TG 0 pga alder (under 5 år gammelt)	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig da rommet er forholdsvis nytt (under 5 år gammelt) og det foreligger dokumentasjon fra utførende på badet.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist dokumentasjon med beskrivelser fra utførende.	

6.19 Øvrig: Vaskerom

TG-2

Beskrivelse
Vaskerom benyttes som vaskerom, gang og trapperom til loft. Eldre belegg på gulv (malt) og malte vegger.
Inneholder: - Opplegg for vaskemaskin - Utslagsvask - Enkel skapinnredning

Oppsummering av øvrig

Belegg er klemmt i sluk. Ventil i tak med aktivt avsug.
Overflater med normal bruksslitasje. Gulvet er tilnærmet flatt (TG 2)
TG 2 pga alder og svake falforhold.

Anbefalte tiltak:
Fungerer til dagens bruk.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Supertakst

Fosswinckels gate 38, 5008 Bergen

21 av 21

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503230167

Selger 1 navn

Ingunn Aanes

Selger 2 navn

Peter Sebastian Hatlebakk

Gateadresse

Fosswinckels gate 38

Poststed

BERGEN

Postnr

5008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

13

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sameiet har felles husforsikring gjennom Gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IA, PSH

Document reference: 1503230167

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

UNIK VVS ved Jens Magne Kaland sto for oppussingen av alle tre baderommene høsten 2019.

Arbeid utført av

UNIK VVS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Baderommene ble totalrehabilitert.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid på rør til våtrommene i leiligheten ble utført i forbindelse med oppussingen av badene høsten 2019.

Arbeid utført av

UNIK VVS

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

Beskrivelse

Det var en mindre taklekkasje høsten 2020, som følge av feilmonterte takvinduer i etasjen over. Skade på innvendig tak i vår leilighet ble utbedret av Kaph entreprenør på vegne av forsikringsselskap, og utvendige reparasjoner ble utført av Fana Blikk. Takvinduene i etasjen over blir byttet i forbindelse med at taket blir skiftet i august 2023.

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

Beskrivelse

På grunn av fukt etter mange år uten bruk ble pipen pusset opp i 2015, og en moderne stålpipe trukket inni pipeløpet. Pipen er nå moderne og problemfri.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektriker fra Unik VVS skiftet sikringsskap og gikk over det elektriske i vår seksjon i desember 2019.

Arbeid utført av

UNIK VVS

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har fått utført regelmessig ettersyn på tak og avløp de senere årene. Noen takvinduer og en mindre reparasjon ble utført av Fana blikk i 2022.

Arbeid utført av

Fana blikk

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten har vært delvis leid ut. De første årene som et kollektiv da jeg selv studerte. I senere år har vi leid ut en utleiedel med eget kjøkken og bad.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleie har vært av soverom og oppholdsarealer som er godkjente for opphold.

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har vært svært samvittighetsfullt, og har monitort både taket og grunnmuren regelmessig. Det er ingen skader rapportert.

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

Leilighet nr. 4 i sameiet har en tinglyst fluktvei ved brann gjennom loftet i denne leiligheten. Sameiet har en servitutt på å lage en brannør ut mot baksiden av bygget.

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

Beskrivelse

Taket på sameiet blir byttet i august. Det nåværende taket er i god stand, men er kledd med betongstein fra 60-tallet som er på slutten av levetiden. Det nye taket blir tekket med glaserte hollandske takstein, med forventet levetid på 75 år eller mer.

Initialer selger: IA, PSH

2

Initialer selger: IA, PSH

3

- 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

Document reference: 1503230167

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503230167

Document reference: 1503230167

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Aanes	6aadcdb0080d2809837731a0e2eecf05940cf8b2	20.06.2023 09:16:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Hatlebakk	33fa7be5cfa955b8d1e5b7b142ad471ad5fa56d3	20.06.2023 09:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Fosswinckels gate 38

Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygård Linje 1	6 min 0.4 km
Nygård Linje 12, 13	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 285 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 5 klasser	18 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 599 elever, 36 klasser	7 min 2.6 km
Metis privatistiskole 410 elever	4 min 0.3 km
Bergen Private Gymnas	4 min



Opplevd trygghet
Trygt 62/100

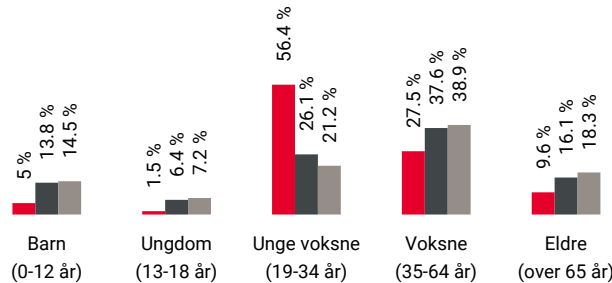


Kvalitet på skolene
Bra 59/100



Naboskapet
Høflige 42/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosetårnet barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Marineholmen barnehage Drift (0-5 år) 33 barn	11 min 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 70 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Strømgaten	1 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	3 min

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

Primære transportmidler

- 

1. Gående
- 

2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Aktivitetstilbud

Bra 75/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

- 

Bergen maritime vid. skole

Aktivitetshall

6 min



0.5 km
- 

Studentsenterets idrettshall

Aktivitetshall

7 min



0.5 km
- 

NEXT Bergen

4 min

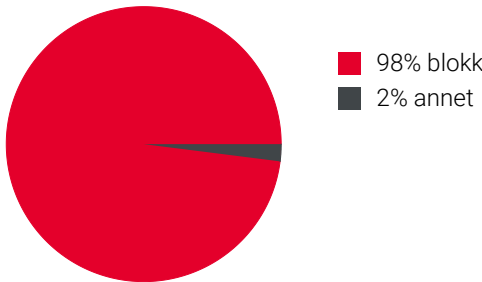

- 

Fitness First

5 min



Boligmasse



«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

- 

Bergen Storsenter

7 min

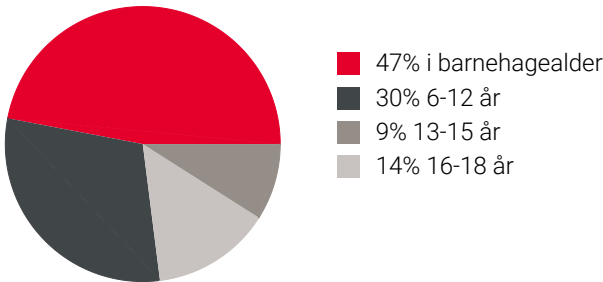

- 

Apotek 1 Nygårdsgaten

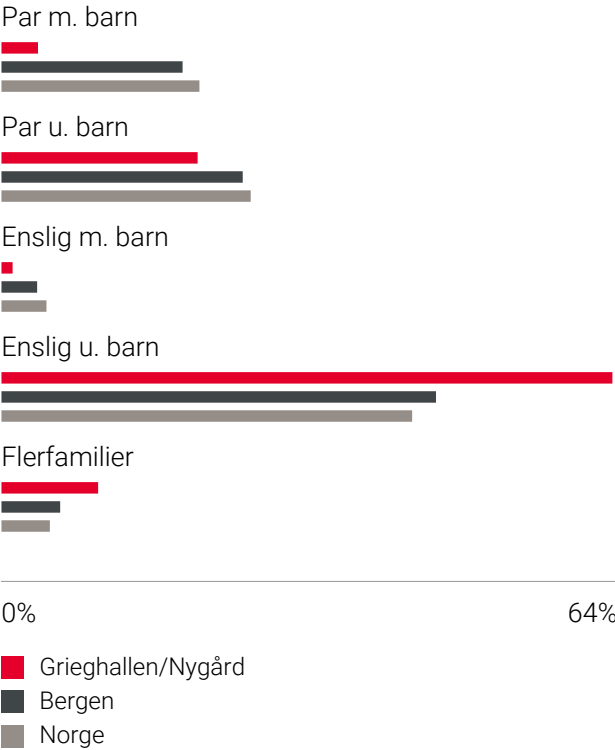
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

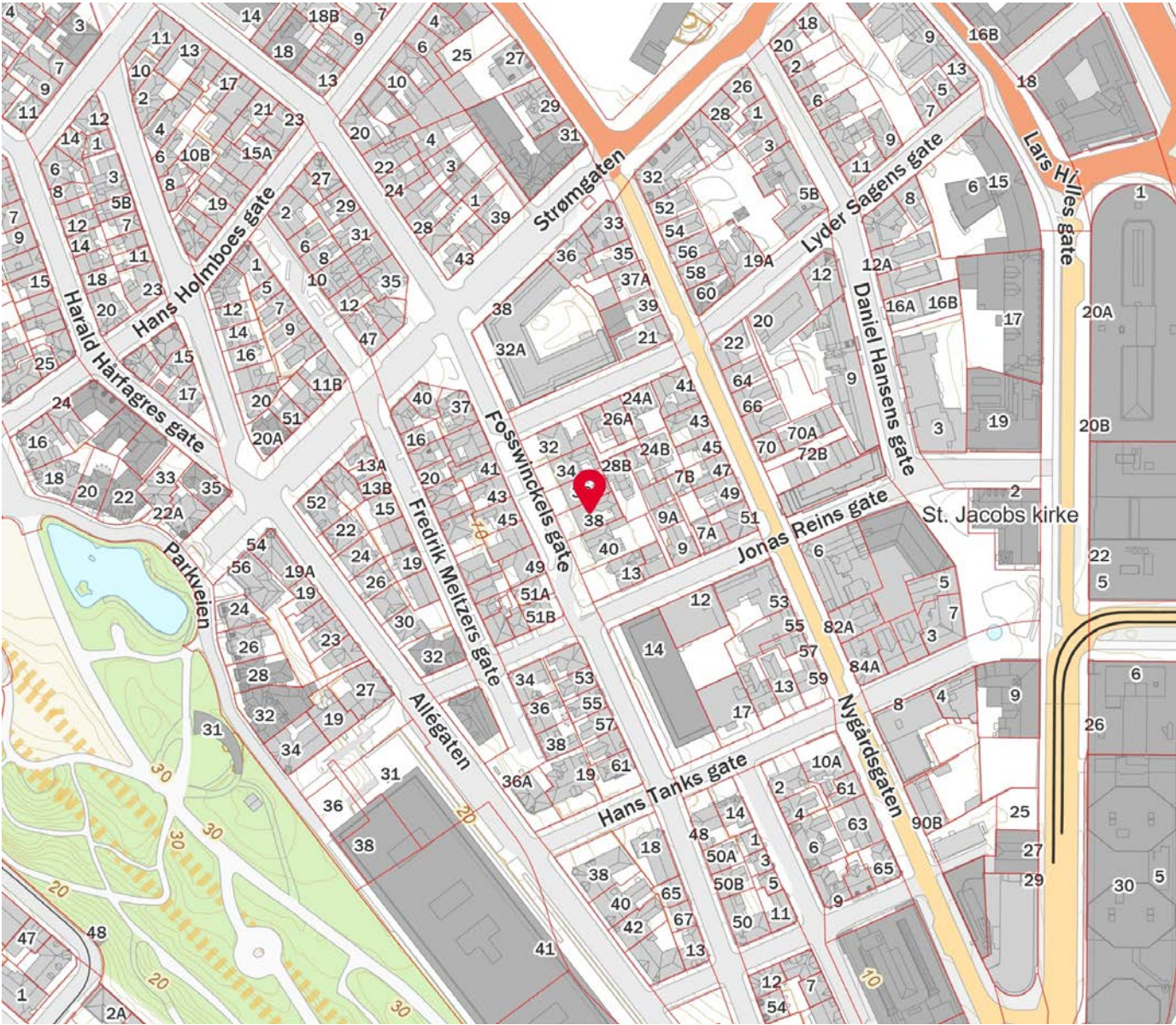
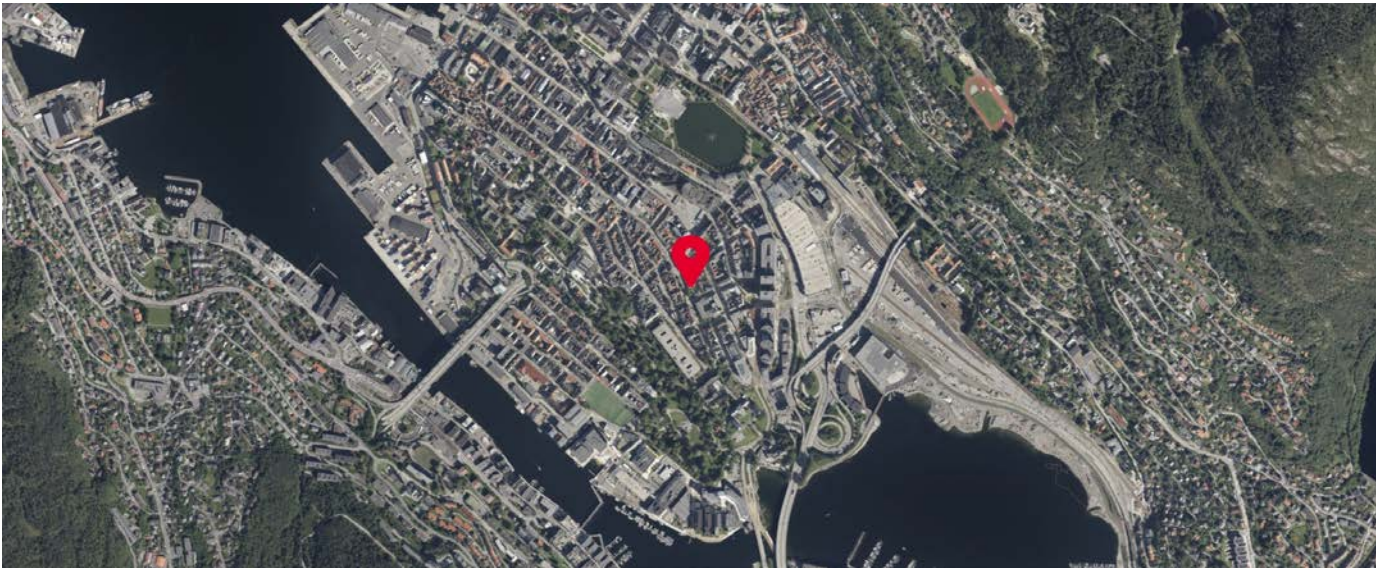


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

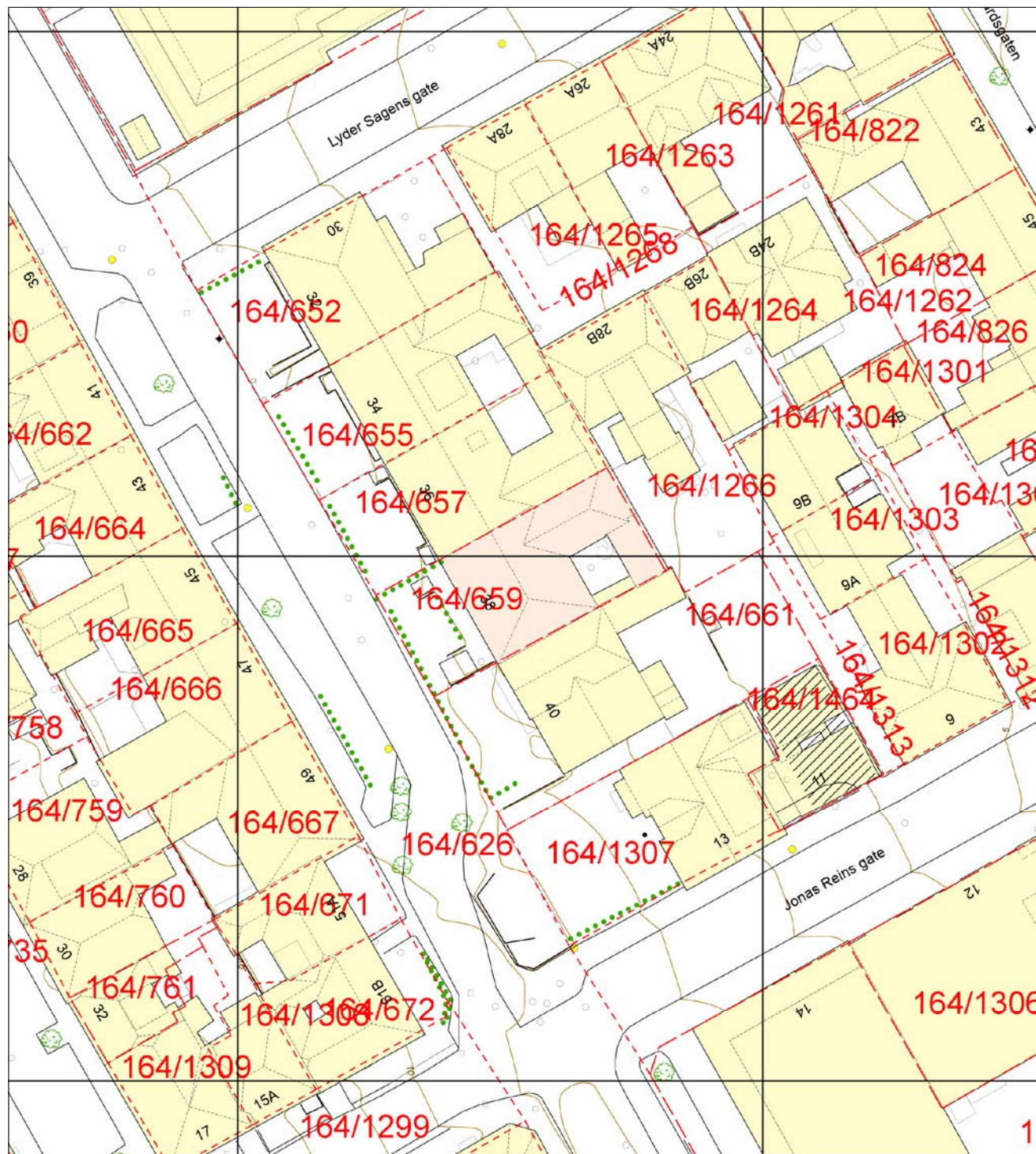


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.06.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/659/0/3
Adresse: Fosswinckels gate 38, 5008 BERGEN



— 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	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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.

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 3 200/3 600/3 500 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



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Fosswinckels gate 38 5008 BERGEN	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
		Saksbehandler:	Morten Christoffer Tøsdal
Oppdragsnummer:	1503230167	Telefon:	982 20 602
		E-post:	morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.02.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:			
Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr.:	
Lånt kapital:		Kr.:	
Egenkapital:		Kr.:	
Totalt:		Kr.:	
Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom	☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)	
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker	☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)	
Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei			

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

