



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Wernersholmvegen 27F, 5232 PARADIS

**Flott 3-roms topp- og
endeleilighet!**

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.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 151 690,-
Total ink omk.: Kr 5 641 690,-
Felleskostn.: Kr 3 340,-
Selger: Margit Aalvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total: 85/100 m²
Tomtstr.: 901 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 175
Snr. 5

Oppdragsnr.: 1503240004

Velkommen til
Wernersholmvegen 27F!

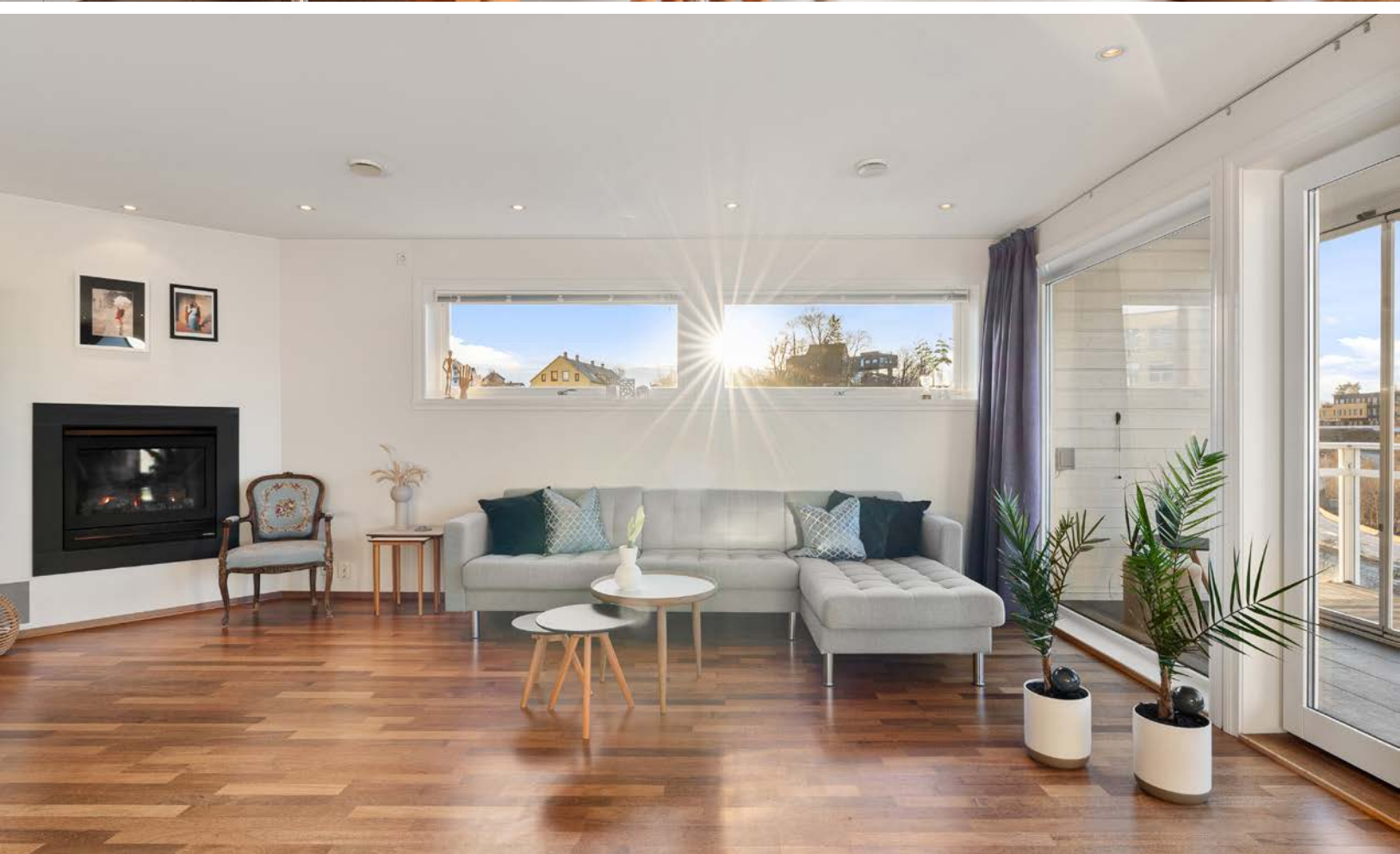
Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Wernersholmvegen 27 F - En flott 3-roms leilighet med garasjeplass m/elbillader, innglasset balkong og båtplass. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Hop med gangavstand til bussholdeplass, bybanestopp og dagligvarebutikk.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder: Bad, stue med kjøkkendel, 2 soverom, toalettrom, vaskerom, entré og gang.
Kort oppsummert:
- Fast garasjeplass m/elbillader
- Tinglyst båtplass. Konferer megler.
- 2 soverom
- Innglasset balkong på 10 m²
- Ekstern bod i 1.etasje



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen24
Tilstandsrapport36
Egenerklæring59
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81





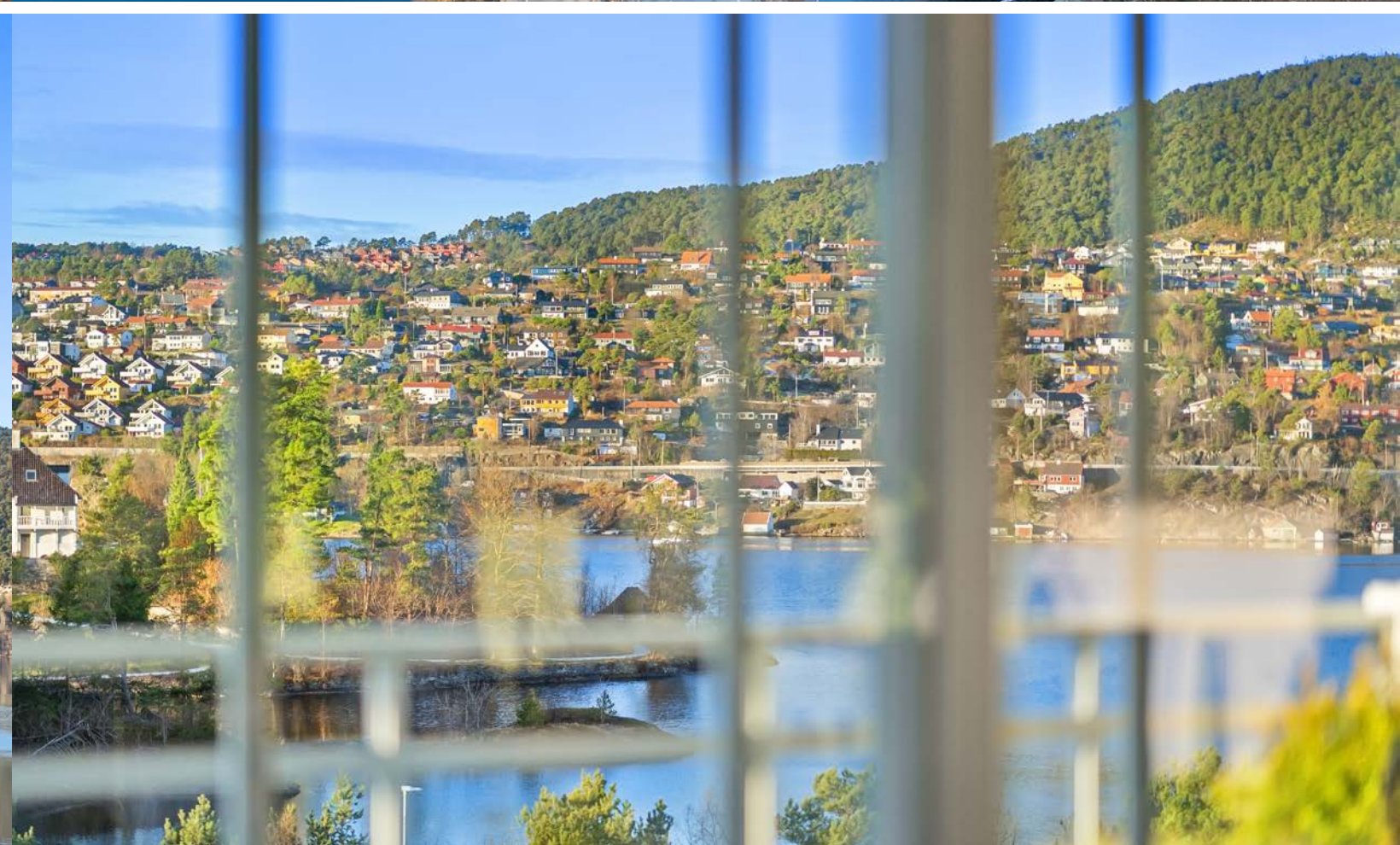
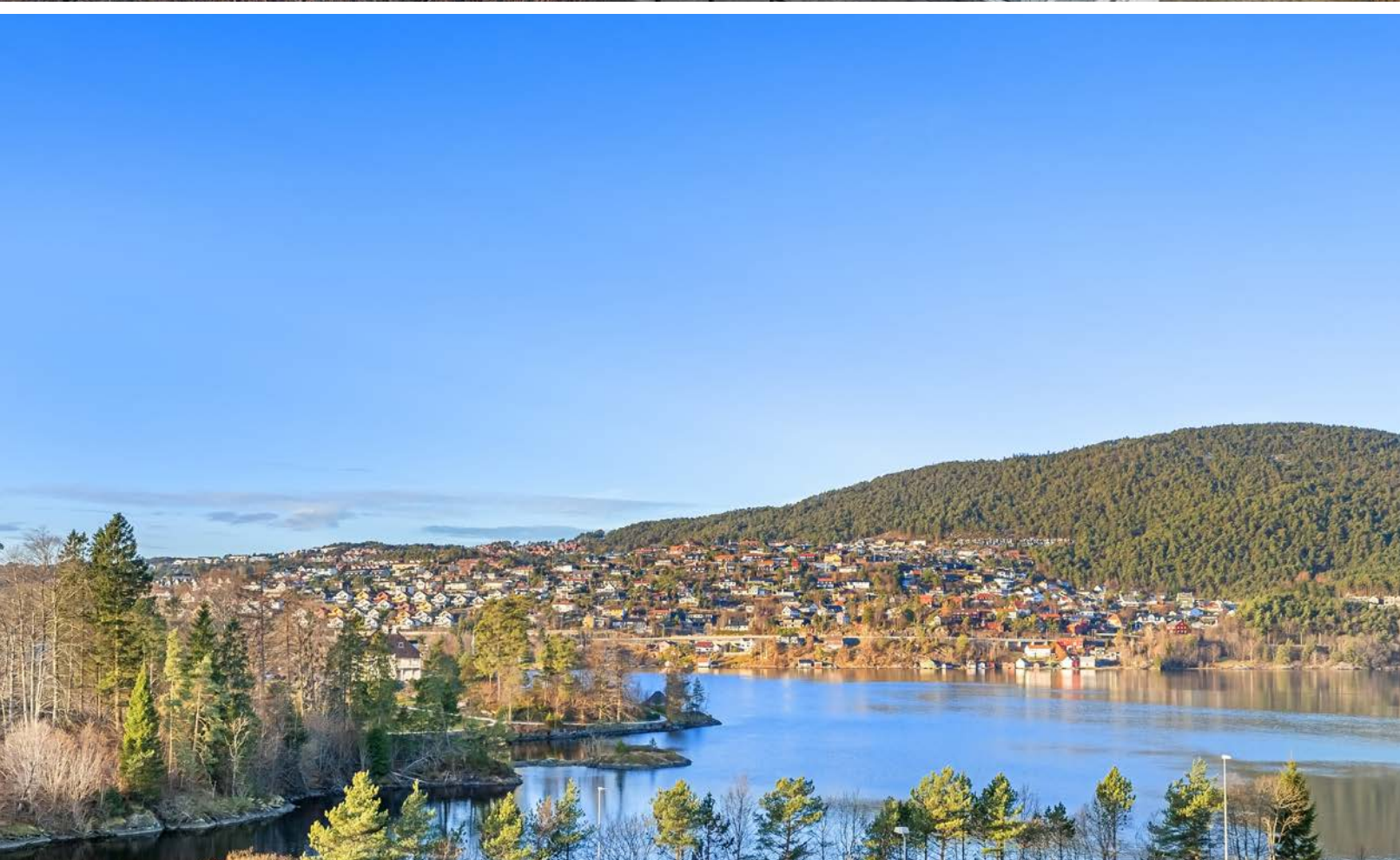














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 85 m² Bad, stue med kjøkkendel, 2 soverom,

toalettrom, vaskerom, entré, gang

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Altan

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

901 m²

Tomtebeskrivelse

Fast plass i garasjebygg og gjesteparkering på

tomten. Felles tomt er opparbeidet med bed og

busker. Asfaltert utearealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på

Hop i Fana. Fra leiligheten er det kort gangavstand

til buss, søndagsåpen butikk, turområder, bybane,

treningssenter m.m.

Busstopp ved Fritz Riebersvei når man på et par

minutter.

Nærmeste dagligvarebutikk, Matkroken, ligger like

ved leiligheten så her kan også dagligvarehandelen

utføres på søndager.

En kort kjøretur på under 5 minutter tar deg til

Paradis hvor man får tilgang på Kiwi, samt

nyåpnede Rema 1000.

Her er også nærmeste treningssenter AKTIV 365

som i tillegg tilbyr spa og tennisbaner.

Til nærmeste bybanestopp på Hop bruker man ca.

10 minutter fra leiligheten. Herfra har bybanen

hyppige avganger mot Bergen sentrum, og mot

Lagunen og Flesland.

For den turglade kan område by på flere flotte

turområder som blant annet Troidhaugen. Perfekt å

utnytte en solfylt ettermiddag i omgivelsene til

Edvard Grieg. Her arrangeres det også ulike

konserter i forbindelse med Festspillene i Bergen.

Like ved leiligheten starter sykkeltrassen langs

gamle Osbanen hvor man kan sykle til blant annet

Lagunen.

For servicetilbud og fasiliteter ligger Nesttun

sentrum en kort kjøretur unna. Her finner vi

kjøpesenter, bybanestopp, dagligvarebutikk,

vinmonopol, apotek m.m. Her finner man også

offentlige tjenestetilbud som lege, tannlege og

bibliotek. Fra Nesttun er det kort vei til Lagunen

storsenter hvor man finner "alt" man måtte behøve i

hverdagen.

Ønsker man seg en bytur når man Bergen sentrum

på ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med

samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og

flermannsboliger i området.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Lindal Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av

komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er

ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i

betong- og trekonstruksjoner, fasadene er kledd

med trekledning.

Felles trapper av stål.

Flat tak-konstruksjon av betong, utvendig tekktet

med takbelegg, yttertaket er ikke besikket på

befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen anses å være oppført i henhold til

datidens byggemetode og vil avvike fra dagens

standard.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

Ja, kun av faglært. Skifting av varmtvannstank

høsten 2021.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av

el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Er serviceavtale 1 gang i året på gass og

ventilasjonsanlegg - utføres i organisering av

Sameiet.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Installert høsten 2021.

For ytterligere informasjon se vedlagt

egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden

av å presentere Wernersholmvegen 27 F - En flott

3-roms leilighet med garasje plass m/elbillader,

innglasset balkong og båtplass. Leiligheten har en

sentral beliggenhet på Hop med gangavstand til

bussholdeplass, bybanestopp og dagligvarebutikk.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder:

Bad, stue med kjøkkendel, 2 soverom, toalettrom,

vaskerom, entré og gang.

I stuen er det god plass til å innrede med en

hyggelig sittegruppe. Det er godt med naturlig

lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Til kalde

kvelder varmer gasspeisen i stuen godt. Fra stue er

det utgang til en innglasset balkong på 10 m². Her

kan man nyte utsikten mot Nordåsvannet.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, og deler av benkeplaten kan benyttes som spiseplass. Kjøkkenet har innredning med slette fronter, nedfelt stål vaskebeslag og laminat benkeplate. Av hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, innebygd stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det er meget godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe på soverommet. Fra hovedsoverommet er det direkte tilkomst til badet. Soverom nummer to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Badet er helfliset og inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderomsmøbler med slette fronter, samt speil og lys over servant. Det er gulvvarme på badet. Det er inngang til badet både fra entrè og soverom.

Leiligheten har også et separat toalettrom. Toalettrommet har inngang fra entrè, og er perfekt som gjestettoalett.

Praktisk med eget vaskerom! Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og mye skap- og benkeplass. Det er gulvvarme på vaskerommet.

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Praktisk skyvedørsgarderobe i gang for oppbevaring. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en utvendig bod i byggets

1.etasje. Denne måler ca. 5 m².

Det medfølger tinglyst båtplass. Konferer megler.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Standard
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: Noe merker på foringer til vinduer. Noe oppsprekk i foringer. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i foringer.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Dører: Litt merker i karmen altandør til vinterhave. Ytterdørene skal skiftes ut av sameiet i flg. eier.
Lister rundt denne skal også skiftes.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater: Det er synlig hull i gulvet ved dør/dørlistene på toalettrom.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bad: Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk på en flis over døren til soverom. Noen hull etter tidligere opphengt.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fliser må skiftes.

Bad: Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vaskerom: Det er ikke påført våtromsmaling på overflater.
Tiltak: Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

Vaskerom: Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ukjent løsning med membranbånd og membran bak terskel. Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig.

Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det kan være stakemuligheter i fellesarealer.

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.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79134848

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på badet. Gulvvarme på vaskerom. Gasspeis i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 605

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 492

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 031 033

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 917 926

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, oppgradering av kanalpakker og linjehastighet og kommunale avgifter.

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

9/54

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, felles bygningsforsikring, garasje, gass, vedlikehold av fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3340

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Wernersholmvei 27 A til F

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet sameiet Wernersholmsvei 27 A til F som består av 6 eierseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, tilleggsdel (bod) og rett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg på naboeiendom (gnr 41 bnr 188) merket med seksjonsnavn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 175, seksjonsnummer 5 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:

4601/41/175/5:
08.01.1916 - Dokumentnr: 903113 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1973 - Dokumentnr: 7721 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:852
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
SLETTET FORSÅVIDT GJELDER BRUKSRETT TIL BRYGGE
DBNR 16285 29/6 1983
JFR DBNR 16286/83
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1983 - Dokumentnr: 16286 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1990 - Dokumentnr: 35783 - Skjønn

Saknr. B 58/1989 hvoretter Bergen Kommune skal ha rett til
å anlegge ha liggende kloakkledn.
Klausuleringsareal 120 m2.
M.v. best. om vedlikeh. rep. samtk. fra kommunen ved dersom
eier ønsker å bygge/fundamentere nærm. ledn. enn 3 m.
M.v. best.
A472
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2008 - Dokumentnr: 646679 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:852
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2008 - Dokumentnr: 656402 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Wernersholm Båtforening
Org.nr: 992 858 478
Rett til å anlegge og bruke nøst og brygge.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2007 - Dokumentnr: 481092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 9/54

11.08.2008 - Dokumentnr: 646679 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:9
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2008 - Dokumentnr: 646679 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:188 Snr:9
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 18.04.2012.
Tiltakets art: Nybygg - bolig.

På bygningstegninger er vaskerommet opprinnelig en bod. Endring fra vaskerom til bod er ikke meldt om til kommune. Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.04.2012.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner
Elendommen er uregulert.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for bebyggelse og anlegg.
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%
Arealformål: Bebyggelse og anlegg (88,3%), LNF (9,3%), friluftsområde (2,4 %), bruk av vern av sjø, vassdrag (< 0,1 % (0,0 m²)).

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Paradis
Dekningsgrad: 0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Funksjonell strandsone
Dekningsgrad: 99,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone (77,1%), 200-års
flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget (5,6%)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 45,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 55,0 %

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Det vil kunne få betydninger for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

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

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.

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.

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
5 490 000,- (Prisantydning)

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)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

151 690,- (Omkostninger totalt)

5 641 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 151 690

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
10.01.2024



Tilstandsrapport

Wernersholmvegen 27 F, 5232 PARADIS

BERGEN kommune

gnr. 41, bnr. 175, snr. 5

Areal (BRA): Eiet seksjon 100 m²



Befaringsdato: 13.12.2023

Rapportdato: 10.01.2024

Oppdragsnr.: 18858-1492

Referansenummer: VM1139

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Oppdragsnr.: 18858-1492

Befaringsdato: 13.12.2023

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18858-1492

Befaringsdato: 13.12.2023

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18858-1492

Befaringsdato: 13.12.2023

Side: 4 av 23

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Bygget er oppført i 2007 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal enkel standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2007, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besikket

For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Eier kjøpte leiligheten i 2012. Det er ikke gjort noen store oppgraderinger etter dette. Skiftet varmtvannsbereder og installert elbil-lader i 2021.

Bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjvannet direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Eiet seksjon - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, fasadene er kledd med trekledning.

Felles trapper av stål. ,

Flat tak-konstruksjon av betong, utvendig tekket med takbelegg, yttertaket er ikke besikket på befaringdagen.

Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

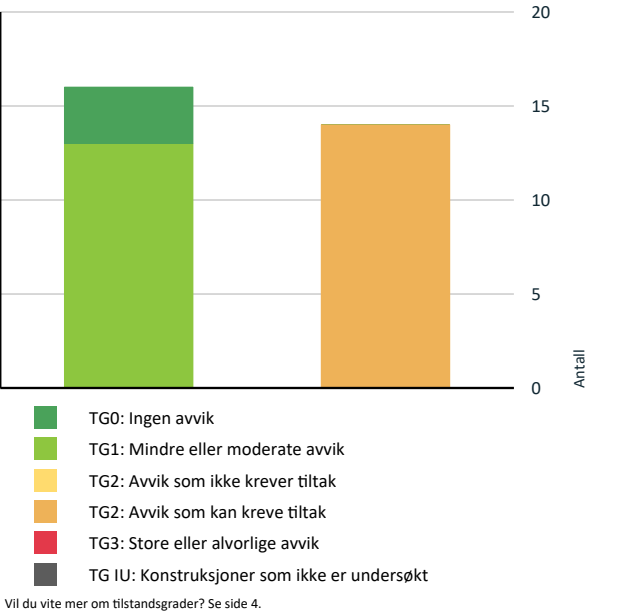
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
- Boden er innredet til vaskerom. Står som bod på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 19 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon		
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
2007

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på foringer til vinduer.
Noe oppsprekk i foringer.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i foringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Merker på vindusposter.



Merker på vindusposter.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i vindusposter.

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Skyvedører med glassfelt o trekarmer til vinterhave. Registrert årstall er 2006.
Skyvedører med glassfelt i aluminiumskarmer fra innglasset altan til altan.
Dørene er funksjonelle.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt merker i karmer altandør til vinterhave.
Ytterdørene skal skiftes ut av sameiet i flg. eier. Lister rundt denne skal også skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

lokal utbedring av avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra innglasset altan på ca 5,9 m². Dekke av tre. Gjerde av metal og glass med høyde på cirka 100 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.

TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten disponerer en bod i felles arealer på ca 4,7 m². Fast garasjeplass. Elbil lader ved garasjeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.



Garasjeplass med el-lader.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og fliser.
Gulv har parkett og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

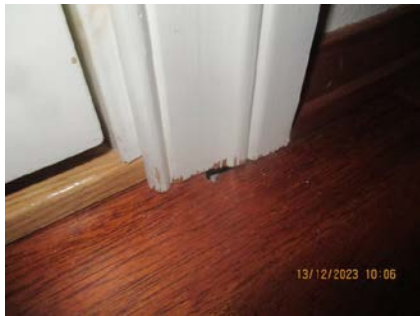
- Det er avvik:

Det er synlig hull i gulvet ved dør/dørliste på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Hull ved dørlist på toalettrom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er antatt av betongkonstruksjoner. Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.
Skap for gassmåler ved inngangsdør.
Det er opplyst om årlig service/kontroll av gassanlegg.

Det er ikke montert sted for vedfyring eller pipe i leiligheten.

Tilstandsrapport



Gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderober.
Cyclovac sentralstøvsuger på vaskerom.



Sentralstøvsuger på vaskerom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk på en flis over døren til soverom.
Noen hull etter tidligere opphengt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Høy terskel mot gang. Lav terskel mot soverom. Laget en trekloss mot terskel der.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk, men noe få millimeter motfall ved toalett og baderomsmøbler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk med klemring under kabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Det mangler avrenning fra systernekaske til toalett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av papir. Flat terskel for tilluft til badet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Montert skap og benk.
Malte flater på vegger, fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Vaskerom står som bod i tegninger av leiligheten.



Vaskerom.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført våtromsmaling på overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring dekket med fliselim.
Det er med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent løsning med membranbånd og membran bak terskel.
Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på vaskerom.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Montert skap og benk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av papir.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integreert oppvaskmaskin og kombiskap. Disk med spiseplasser mot stue.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

3. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Miele ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med helstøpt servant og vegghengt toalett. Underskap med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Skyvedørsgarderobe på toalettrom.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet toalettrom..
Det er ikke avrenning fra sisternes kasse på toalettrom.
Balansert ventilasjon i himling. Normal trekk i denne. Flat terskel for tilluft til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisternes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på vaskerom. Avrenning til gulv.
Stoppekran og måler på vaskerom.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan være stakemuligheter i fellesarealer.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom.
Eier opplyser at det er årlig service på anlegget i sameiet.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom. 200 liters tank.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Varmtvannsbereder på vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap på vaskerom. Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 50 amp.
10 kurser:
1 X 20 amp.
9 X 16 amp.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2007 Byggeår 2007
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert18.10.2021. Arbeidet gjelder montering av direkteilkobling for VVB.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Vet ikke har ikke kjenskap til noe etter byggeår-
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

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

Tilstandsrapport

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Nei

Noe dårlig tetting rundt el-ledninger til lampe på kjøkken.

- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Sikringsskap på vaskerom.



Kursbeskrivelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.
Brannslange på vaskerom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Eiet seksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		5		5		
3. etasje	85		10	95	6	
SUM	85	5	10		6	
SUM BRA	100					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utvendig bod	
3. etasje	Bad , Stue med kjøkkendel, 2 soverom, Toalettrom , Vaskerom , Entré , Gang		Innlasset balkong

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Innlasset altan er medregnet i arealet.
Altan står som åpent areal. Garasjeplass er ikke oppmålt.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Boden er innredet til vaskerom. Står som bod på tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i leiligheten er mellom 23,38 og 2,39 meter.



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	85	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2023	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Margit Aalvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	175		5	901 m²	I flg. EDR. fellestomt.	Eiet
Adresse Wernersholmvegen 27 F							
Hjemmelshaver Margit Aalvik							
Boligselskap Sameiet Wernersholmvegen 27 A til F		Eierandel 9 / 54		Organisasjonsnr 992959487			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hop i Fana. Kort avstand til butikk, skoler, barnehager og buss. Nesttun sentrum med alle daglige service tilbud i området. Utsikt mot Nordåsvannet og nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier. Veirett for sameiet.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplanens arealdelplan 2018.

Om tomten
Fast plass i garasjebygg og gjesteparkering på tomten. Felles tomt er opparbeidet med bed og busker. Asfaltert utearealer.
Tinglyste/andre forhold
Det følger rett til båtplass med eiendommen.
Felleskostnader er opplyst å være 2.840,- Dette skal øke med 500,- på nyåret.
Bygning: Bygningsnummer: 23667517 Husløpenummer: Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bygningsstatus: Ferdigattest Statusår: 2012 Antall_etasjer: 3 Bruksareal: 532 Antall_boenheter: 6.
Eiendomsflate: Gårdsnummer: 41 Bruksnummer: 175 Festenummer: 0 Seksjonsnummer: 0 Beregnet areal: 901,0 kvm Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig Omtvistet: No Tinglyst: Ja Etablert:15/12/1915

Kommuneplan
Arealplan-ID:65270000 Saksnummer: 201418880 Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) * Vedtak i kraft:19.06.2019.
KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
KPA 2018 Faresone: Luftkvalitet - gul sone
KPA2018 Støysone rød: Vei støy - Rød sone
KPA2018 Angitthensyn landskap: Funksjonell strandsone
KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone
KPA2018 Støysone gul: Vei støy - gul sone OBJECTID: 169 OBJTYPE: KpStøySone KPSTOY: 220 HENSYNSONENAVN: H220_3 BESKRIVELSE: Vei støy - gul sone KOMM: 4601 PLANID: 65270000 SHAPE.STArea(): 286954,087759 SHAPE.STLength(): 12363,327857
Kommunedelplanområde Objekttype: Kommuneplanområde Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST Plantype: 21 - Kommunedelplan Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst Ikraftdatao: 15/1/2001 Lovreferanse: 4 - PBL 1985 Lovbeskrivelse: PBL 1985 PlanID: 15700000 Kunngjøringsdato. Vedtaksdato: 15/1/2001 Saksnr: 200002919 Planregister: Mer informasjon
Bebyggelsen
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området. 3-romsleilighet beliggende i 3. etasje. Sameiet består av 6 seksjoner.
Standard
Leiligheten har generelt normalt vedlikehold. Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet. Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2007 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang				
Kjøpesum	År	Type		
2 045 990	2015	Opphør av samboerskap		
Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79138483			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	18.04.2012	I f	Gjennomgått	0	Nei
Tatt i bruk	15.05.2007	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	18.10.2021	Gjelder montering av ny VVB.	Gjennomgått	0	Nei
Avtale om gangrett og bruksrett til brygge og naust	23.06.2008		Gjennomgått	0	Nei
Tinglyst veirett og garasjeplass	11.04.2008		Gjennomgått	0	Nei
Seksjoneringspapirer	10.07.2007		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VM1139>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506230121	
Selger 1 navn	
Margit Aalvik	
Gateadresse	
Wernersholmvegen 27F	
Poststed	Postnr
PARADIS	5232
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 boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifting av varmtvannstank høsten 2021.

Arbeid utført av

Larsen Rør og Sanitær A/S

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er serviceavtale 1 gang i året på gass og ventilasjonsanlegg - utføres i organisering av Sameiet.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Installert høsten 2021.

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1506230121

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1506230121

Initialer selger: MA

3

61

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506230121

Initialer selger: MA

4

62

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margit Aalvik	14746b6b60f193c922aafb31f14e7c1948752aba	09.01.2024 21:22:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506230121

→ 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>

nets

63



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/175/0/5
Adresse: Wernersholmvegen 27F, 5232 PARADIS



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 05.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/175/0/5
Adresse: Wernersholmvegen 27F, 5232 PARADIS



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

VEDTEKTER for Sameiet Wernersholmvei 27 A til F

§ 1
Sameiets navn er **Wernersholmvei 27 A til F**.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet består av 6 eierseksjoner i eiendommen gnr 41 bnr 175, Wernersholmvegen 27 a-f, i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, tilleggsdel (bod) og rett til parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg på naboeiendommen gnr 41 bnr 188 merket med seksjonsnavn.

De deler som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

§ 3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal innen en måned meddeles skriftlig til styret ved styrets leder eller forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir rett til dette med alminnelig flertall. Revisor kan kalles inn.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning og regnskap. Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Årlig vedlikeholdsprogram
4. Forslag til budsjett
5. Valg av styreleder
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentant

Årsberetning og regnskap skal, senest en uke før ordinært sameiermøte, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre, høyst tjue dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder, som sameiermøtets beslutning, det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiets bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Sameiermøtet fastsetter styrets godtgjørelse.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og ett varamedlem, hvorav én styreleder, som velges av og blant sameierne på sameiermøtet. Styreleder velges særskilt og for ett år. Øvrige styremedlemmer og varamedlem velges for to år. Første gang velges det ene styremedlemmet for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 Ordensregler

Ordensregler for sameiet fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikehold. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre firedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesarealer

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk, dersom særlige grunner taler for det.

Det er inngått selvstendig avtale med seksjonseiere på naboeiendommen gnr 41 bnr 188 om bruksrett til parkeringsplasser i garasje og om deling av kostnader. Likeledes er det inngått avtale med seksjonseiere på gnr.41 bnr 188 og med eier av gnr 41 bnr 852 om fordeling av utgifter som knytter seg til bruk av vei, herunder brøyting og vedlikehold.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for fellesskapets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innbetale akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Bergen 05.06.2008.

Wernersholmvegen 27F

Nabolaget Hop - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hop Sjølinjen Linje 26, 67, 530, 600	7 min 0.5 km
Paradis Linje 1	14 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min 8.5 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Midtun skole (1-7 kl.) 381 elever, 31 klasser	4 min 2.6 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 218 elever, 10 klasser	8 min 2.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 377 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	8 min 2.3 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 3.9 km

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

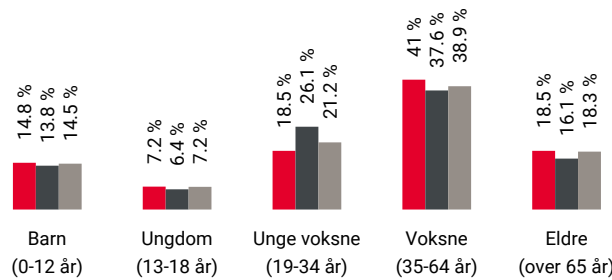
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hop	2 279	975
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 0.8 km
Paradis barnehage (0-5 år) 80 barn	22 min 1.6 km
Ramstad barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 2.5 km

Dagligvare

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Paradis	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



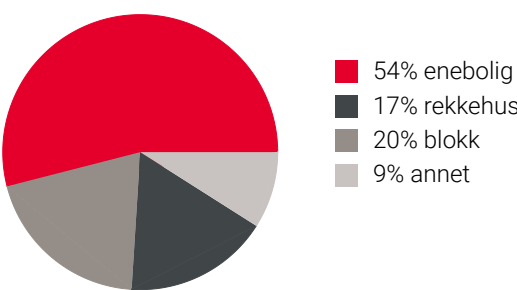
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Hop skole basketballhall Aktivitetshall	13 min 1 km
Hop ballbane kunstgress Fotball	15 min 1 km
Tonus	4 min
Aktiv365 Paradis	11 min

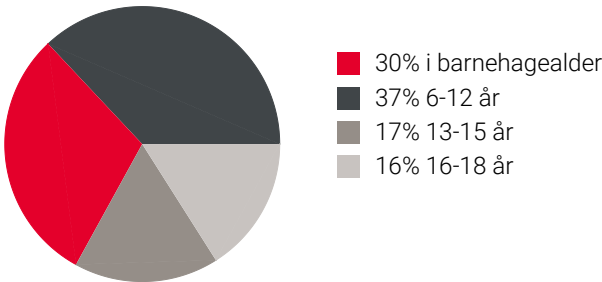
Boligmasse



Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	5 min
Vitusapotek Paradisalléen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



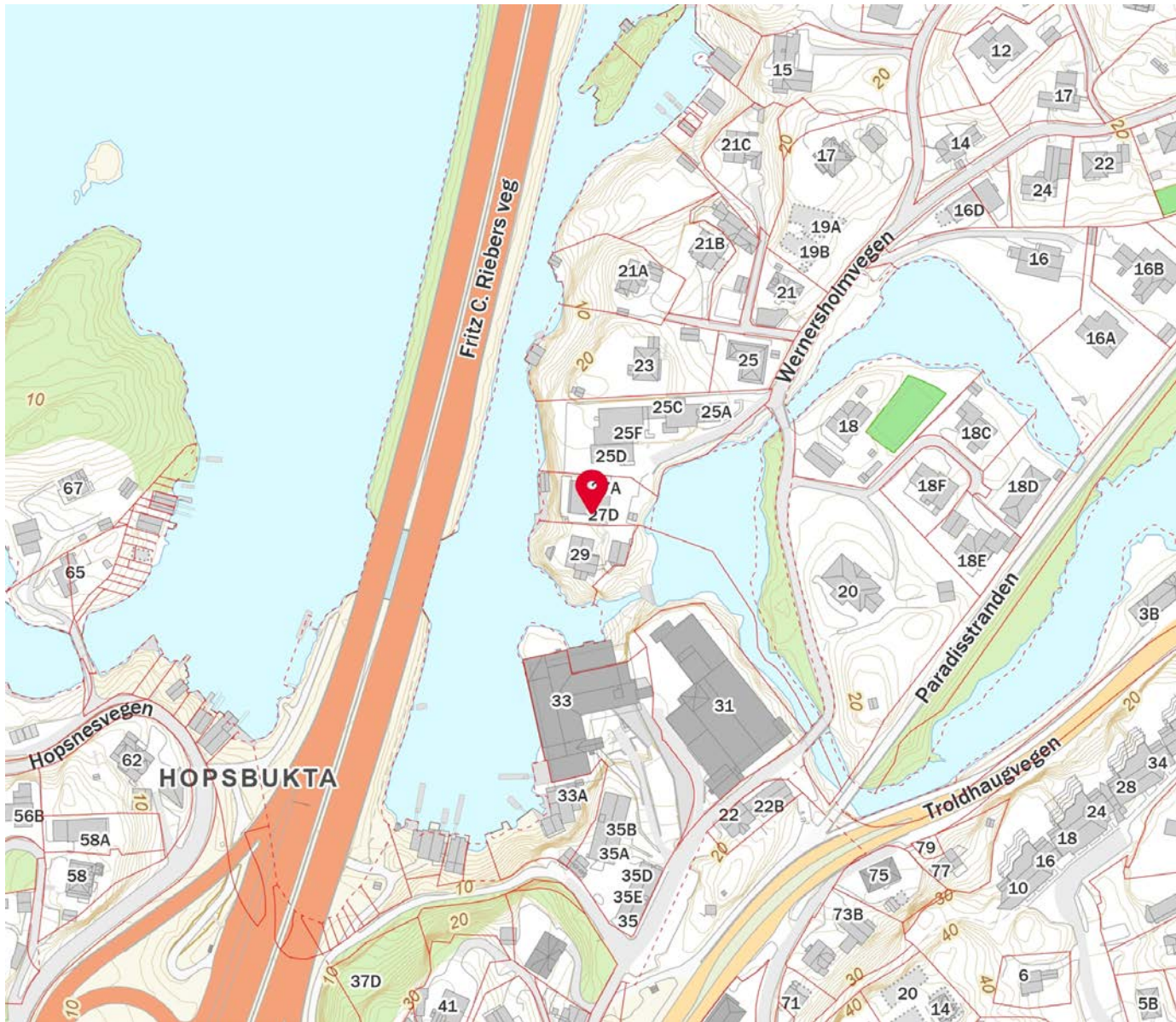
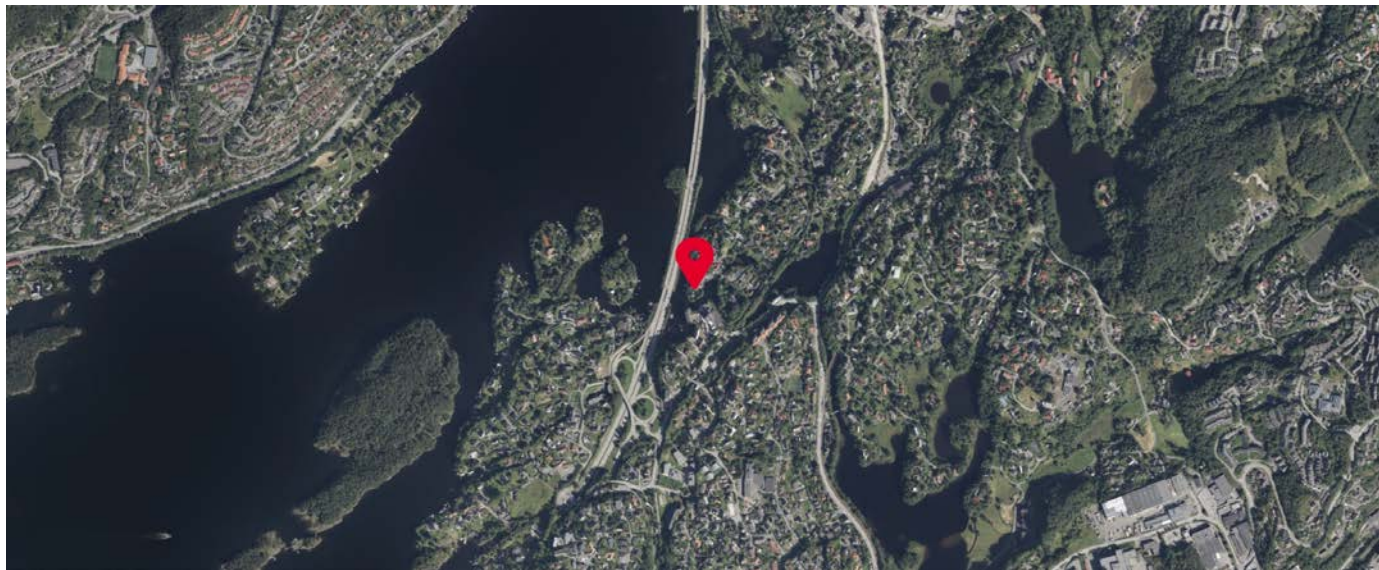
0%	46%
Hop	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024

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 2024



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 situatene 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 2024



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 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.	Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
	Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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
--	---	---	--



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det 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 boligselgerforsikringsselskap. 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:	Wernersholmvegen 27F 5232 PARADIS	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum Saksbehandler: Fredrik Tøsdal
Oppdragsnummer:	1503240004	Telefon: 930 21 497 E-post: Fredrik.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: 10.01.2024

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

