

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 28 012,-
Omkostn.: Kr 75 690,-
Total ink omk.: Kr 3 053 702,-
Felleskostn.: Kr 2 071,-
Selger: Asbjørg Strømme

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 19128.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 301, bnr. 16
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1501240266

Ditt nye hjem?

Velkommen til Revahjellane 67. Pen 3-roms topp- og endeleilighet med sentral beliggenhet i Arna. Boligen ligger i et nyere nabolag, i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Til tross rolige omgivelser er det gangavstand til Øyrane Torg, Arna terminal og Arna stasjon. Toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, og går mellom Arna og Bergen hvert 15 minutt i hverdagene; fra tidlig morgen til sen kveld.

Kort oppsummert:

- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader til garasjeplassen.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue.
- Ca. 15 minutters gange til Øyrane Torg.

Leiligheten inneholder:

Stue/kjøkken 34,9 m²
Vaskerom 3,3 m²
Bad 5,6 m²
Soverom 6,5 m² og 11,3 m²

Velkommen på visning!

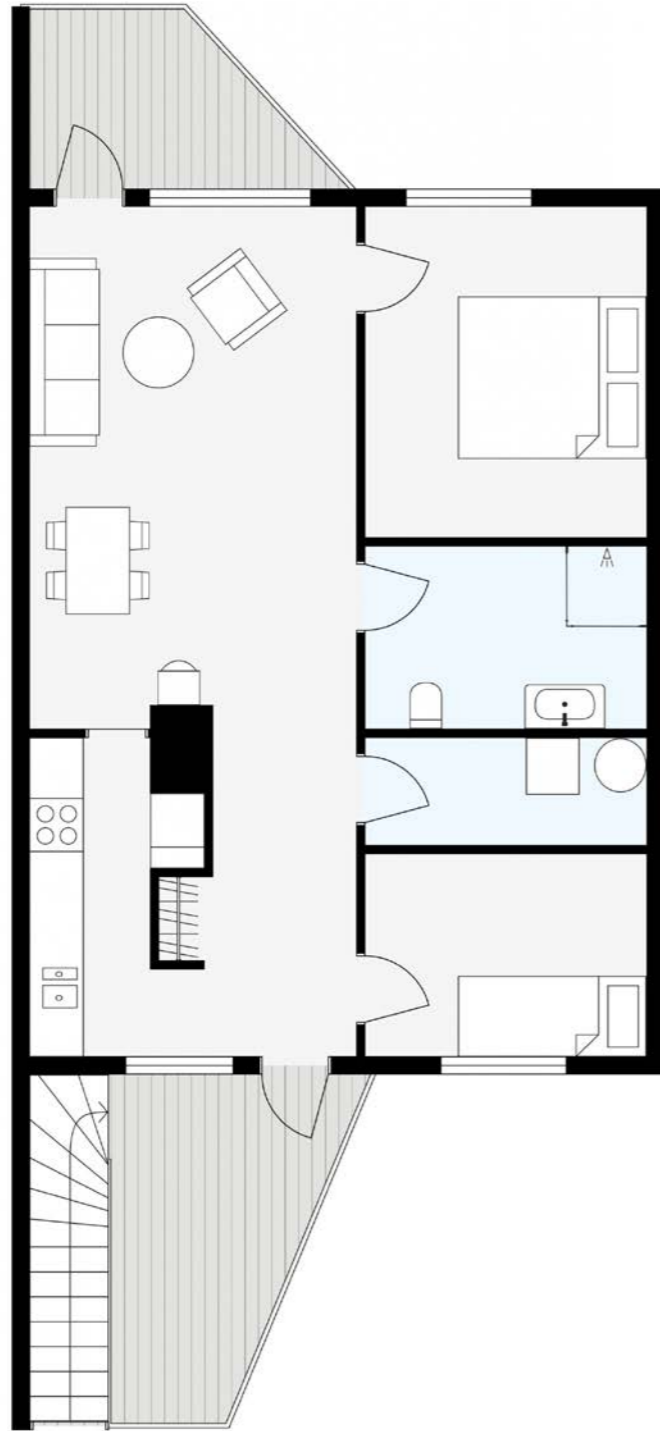


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	72
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82

2. etasje

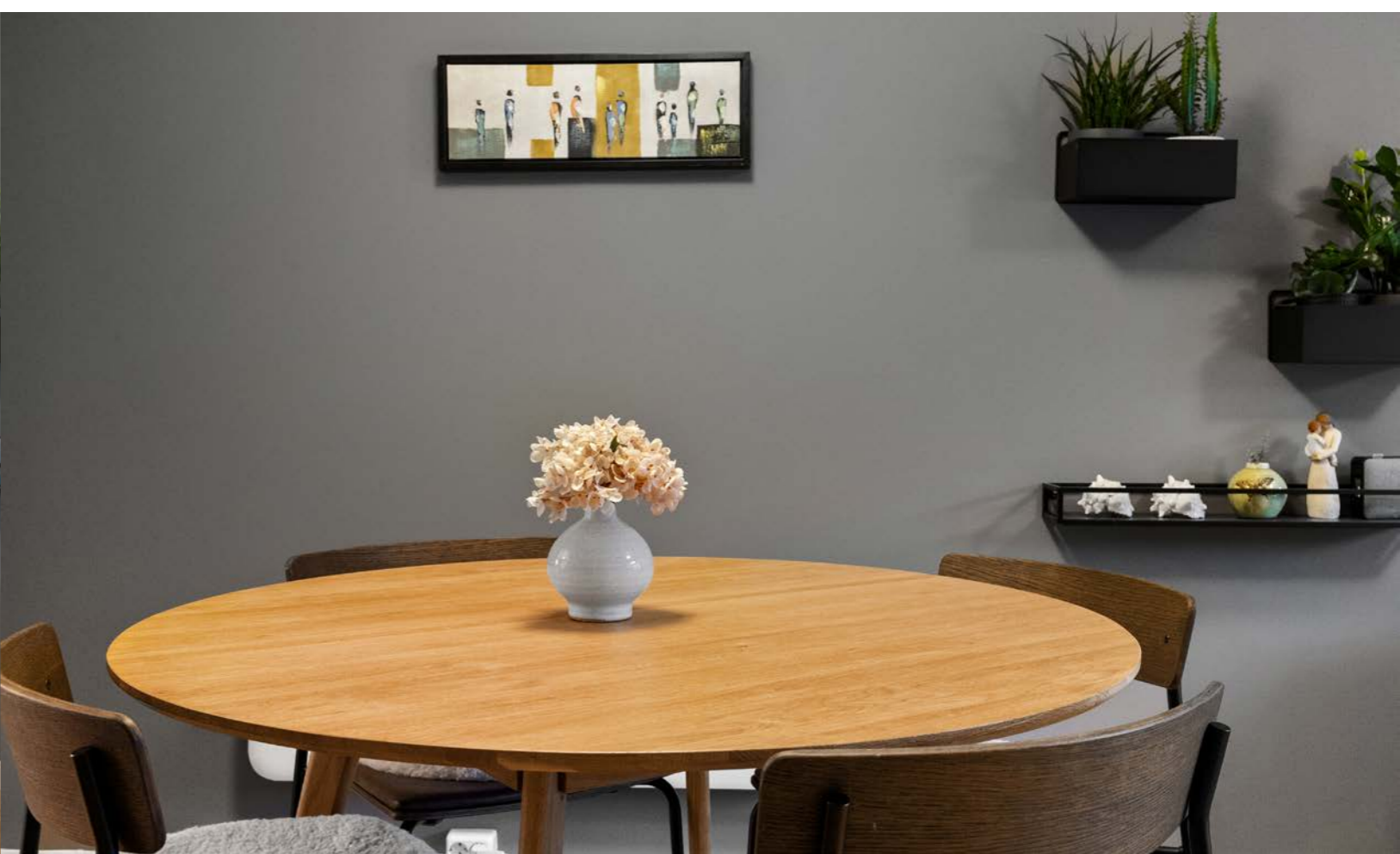
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



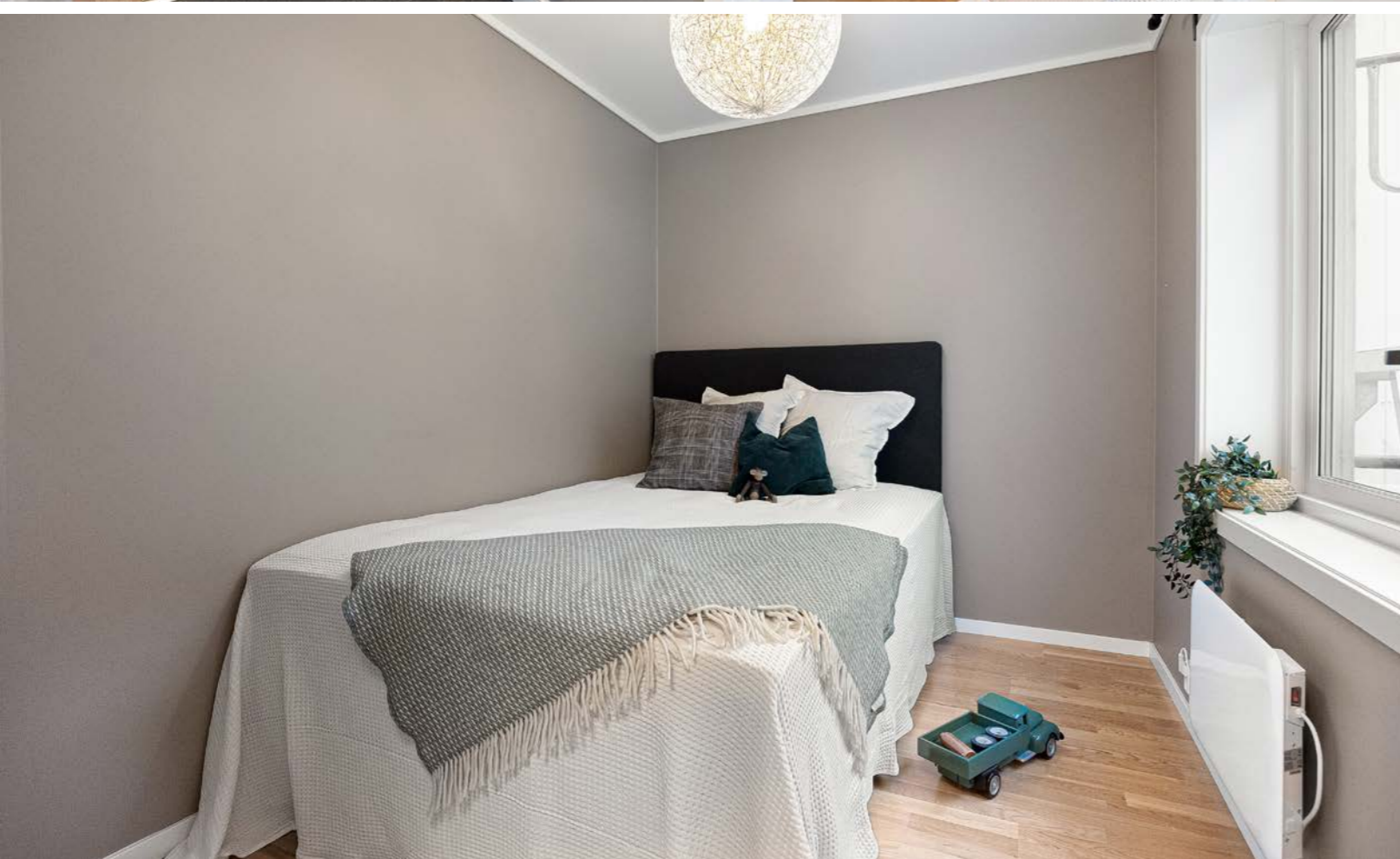
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

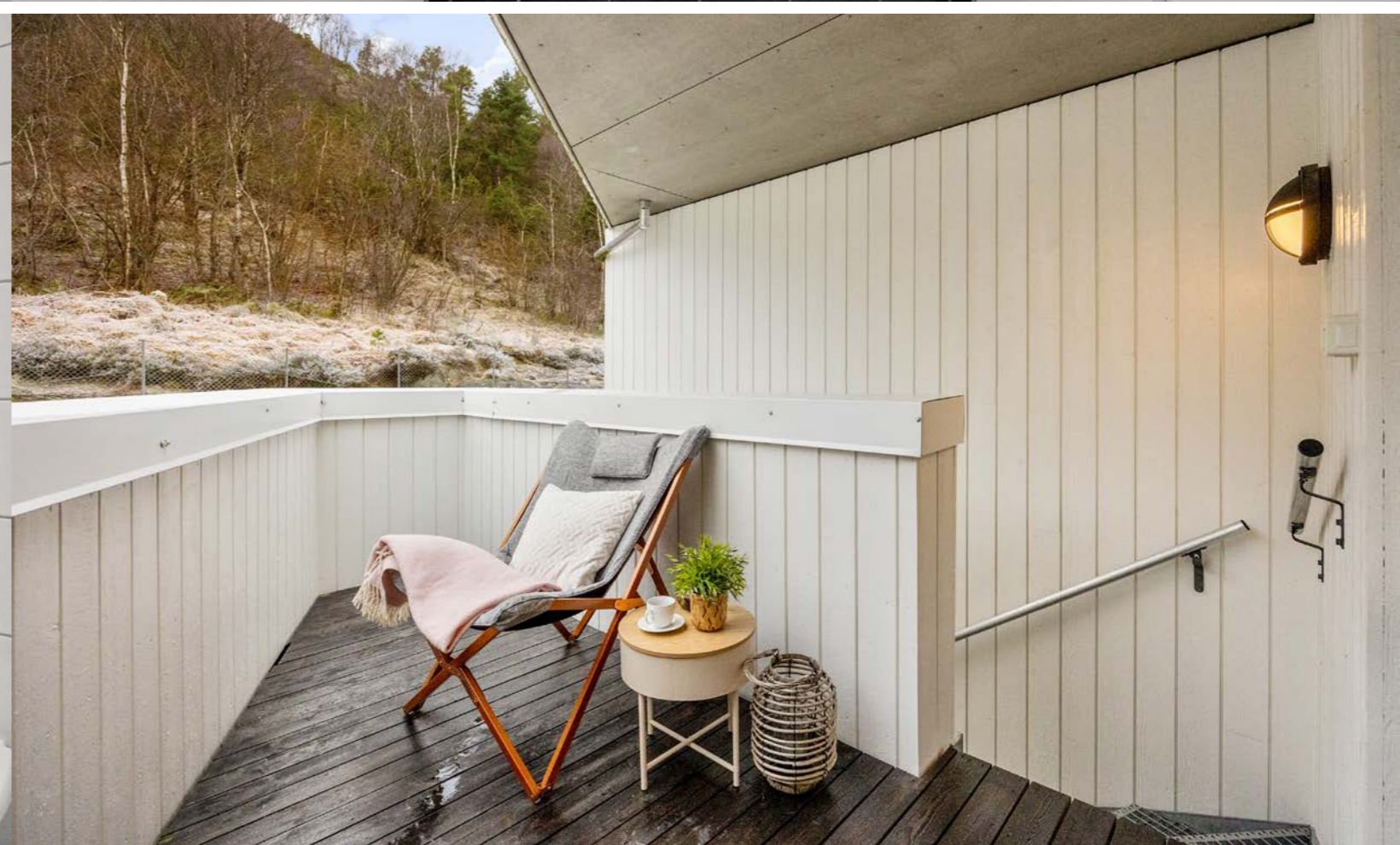
















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m²

Stue/kjøkken 34,9 m²

Vaskerom 3,3 m²

Bad 5,6 m²

Soverom 6,5 m² og 11,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19128.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomten er opparbeidet med beplantet fellesareal og interne veier.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere og barnevennlig nabolag i Revahjellane. Feltet ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Boligen ligger i rolige omgivelser som er svært barnevennlige. Her finner man lekeplass og skog/fjell like ved.

Revahjellane ligger sentralt til i Arna. Fra boligen er det gangavstand til Øyrane Torg med et godt servicetilbud. Her finner du flere motebutikker, spisested, apotek, vinmonopol m.m. Ved Øyrane Torg er togstasjonen og Arna terminal – et kollektivt

knutepunkt. Toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, og går mellom Arna og Bergen hvert 15 minutt i hverdagene; fra tidlig morgen til sen kveld.

Fra eiendommen er det ca. 10-15 minutters kjøretid til Åsane og ca. 25 minutter til Bergen sentrum. Flott turterreng i umiddelbar nærhet fra eiendommen. Trives du best på treningssenter er Arna Treningssenter nærmeste alternativ.

Kort kjøreavstand til barne- og ungdomsskole, samt gymnas.

Skoler og barnehager:

- Ådnanipa barnehage
- Indre Arna barnehage
- Arnatveit barnehage
- Ådnamarka skole
- Garnes skole
- Arnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

Dører:

Hvit gatedør, med isolerglass.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Innvendige dører:

Malte tredører.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det har blitt oppdaget skjevheter og feil helling på rør, rørlegger som undersøkte via sameie anbefalte vedlikeholdsspyling hvert 5.år for å forebygge at det går tett. Det har gått tett en gang for ca. fem år siden, dette ble løst ved spyling via sameiet/rørlegger. Slik jeg forstår gjalt dette også andre boliger. Jeg bestilte gjennomspyling av rør nå nylig for min leilighet. Spylingen ble gjennomført 12.12.2024 av Arna og Åsane Rørleggerservice. Arna og Åsane Rørleggerservice flyttet også varmtvannstank på vaskerom og la nye rør i tilknytning til dette 12.12.2024.

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

Vedlikeholdsspyling av rør 12.12.2024. Flytting av varmtvannsbereder på vaskerom og legging av nye rør i tilknytning til flytting var varmtvannsbereder.

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

Tetthet i rør en gang for ca 5 år siden, se tidligere svar, det er gjennomført vedlikeholdsspyling 12.12.2024. Dette anbefales forebyggende hvert 5.

år.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Kontroll vann/avløp ca 5 år siden. Skjevheter i rør og helling på rørene. Det ble anbefalt vedlikeholdsspyling hvert 5. år

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

Det har vært oversvømmelse i garasje ved ekstremvær 2 ganger. Ved kraftig regn har det også kommet inn noe vann. Dette har inkludert at det har kommet vann inn i leilighetens sykkelbod, vannet kommer da fra tak i midten av boden, slik at det legger seg på gulvet, har hatt hyller som ikke står rett på gulv, derfor har dette gått bra. Foreløpig setter sameiet opp drypp-beskyttelse i taket, de skal ha blikkenslager inn i begynnelsen av 2025. Det er allerede laget drypp-beskyttelse over min parkeringsplass Styret har planer om større dreneringsarbeid, der også ytre "kosmetiske"ting som stein/betongheller utenfor skal skiftes til slutt. For at utgiftene ikke skal bli for store på en gang har de planer over tid for vedlikehold. Fellesutgifter går opp 15% fra januar.

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

Sameiet er i gang med reparasjon av feil på tak. Ut fra det jeg kjenner til har det vært lekkasjer i nabobygg og i rekkehus som er utbedret, men også feil som kunne ført til lekkasje i bygget leiligheten min tilhører, det blir derfor utført arbeider nå, dette blir finansiert med to innbetalinger per enhet i sameiet og oppsparte midler. De to innbetalingene for tak har jeg betalt i november og desember.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Naboer andre steder i bygg, har snakket om problemer med trekk i tilknytning til ventilasjon og firing(nabo noen leiligheter bortenfor), men ikke nærmeste nabo. Jeg har ikke merket noe til dette.
Tilsyn av ildsted/peis og leilighet ble gjort 12.12.2024, ingen anmerkninger. Det er brannslange og brannapparat(nytt 2020). Det anbefales å sjekke/ bruke brannslangen 2 ganger i året, det er brannvarsler i stuen som ble skiftet ut i 2024, det anbefales i tillegg å ha på teknisk rom (vaskerom)og soverom. Anbefales brannteppe.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Små settingsprekker i gips over dørkarmen soverom, vaskerom og bad, samt i skillet mellom kjøkken stue, året etter bygging. Ingen endringer etterpå.
Gipsplate på vaskerom buler litt utover, denne ble sjekket av utbyggere etter overtakelse, gipsplater stod litt i spenn, ingen endringer etterpå. Det er en settesprekk i betong i boden nede i garasje, her skal sameie utbedre drenasje. Sprekken har ikke endret seg siden jeg overtok.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Det har vært mus i et av byggene tilknyttet sameiet (rekkehusene). Det har ikke vært mus i bygget der leiligheten ligger eller nabobygg ut fra det jeg kjenner til.

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

sentralfyr, ventilasjon)?
Ventilasjonsrens, innregulering av lufttilførsel, feilsøking og skifting av styrepanel på ventilasjonsanlegg ble gjennomført 12.12.2024 og 17.12.2024. I 2020 ble rotor skiftet av KM ventilasjon da den sluttet å varme. Termostat til varmekabler på bad skiftet for ca 10 år siden da de ble kalde og varmet ugjevnt. Termostat i gang er ikke skiftet.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ventilasjon kontrollert 12.12.2024

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Salto ladeboks, installert av Landro Elektro. Lading registreres og betales i appen cloudcharge.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
Utbygger Walde gikk konkurs, ut fra det jeg forstår kan de ha brukt ufaglært arbeidskraft da sameiet har oppdaget det som virket som ufaglært arbeid, feks, i leiligheten er ikke nok helling mot sluk på vaskerom, varmtvannstank var montert oppå sluk(dette er utbedret) eller ikke nok helling mot sluk på terrasser/tak(en del arbeid er utført og noe er underveis). Sameiet har hatt et samarbeid med prosjektleder fra Obos for å avdekke og utbedre feil.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Utbedring av sluk og helling på terrasse ved inngangsparti da det var lekkasjer i bod hos nabo under. Ved terrasse på andre siden er tilgang til sluk

utbedret, men helling mot sluk er ikke tilstrekkelig og ikke utbedret per i dag. Utbedringer gjøres på tak for å forebygge skader. Drenering garasjer og inngangsparti skal utbedres. Det er montert drypp-fanger over garasje plass slik at det ikke drypper på bil.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Kontakt styret angående ferdigattest som mangler. Det foreligger midlertidig brukstillatelse og det har blitt gjort et arbeid etter at utbyggerne gikk konkurs i sin tid. Nødvendige krav skal ut fra det jeg forstår nå være på plass.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Kontakt megler/styret. Det mangler ferdigattest, men ut fra det jeg forstår har styret fått på plass kravene som var satt etter at utbygger gikk konkurs i sin tid. Søknad er inne angående dette.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Sameie har jobbet sammen med Obos for å utbedre feil og mangler. I tilknytning til gjeldende leilighet blir utbedret feil oppdaget på tak og problemer med vann i garasje/bod er meldt inn til styret. Det kommer blikkenslager i begynnelsen av 2025 for å installere dryppbeskyttelser i sameie.

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)?
Utbygger gikk konkurs i 2013. Sameiet har etter dette hatt samarbeid med advokat og obos for å få orden på dette ift. krav mot bo og ferdigattest.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Det ble fremmet krav mot konkursbo etter at utbygger Walde gikk konkurs slik at sameiet fikk en utbetaling som er blitt brukt til reparasjoner. Kontakt megler/styret for mer informasjon.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Det er pågående vedlikehold og reparasjoner. Sameiet har anledning til å ta opp lån. Kontakt megler/styret. Fellesutgiftene økes med 15% fra januar for å dekke utgifter. Det var to engangsinnbetalinger i november og desember tilknyttet dette vedlikeholds/reparasjonsarbeidet på tak, disse er betalt av nåværende eier.

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?
Det har vært mus i et par av rekkehusene. Noe kledning blitt skiftet ut flere steder i sameiet, dette gjelder tre planker ved inngangsparti og fire på terrassen (2022)

Tilleggs kommentar:
Det var et lite hakk i oversiden på flis på badegulv, inners høyre side ved vasken, denne er reparert av meg med tile-fix, ikke sprekk i flisen ut fra det jeg kunne se. Venter på dokumentasjon fra rørlegger og ventilasjon ang flytting av varmtvannsbereder og kontroll/reparasjon vantilasjonsanlegg . Lastes inn i boligmappe.

Selger opplyser at oppvaskmaskin er ny i 2024. Den

gamle fikk lekkasje som randt utover parketten. Det er installert dryppbrett under ny vaskemaskin. Noe bruksmerker på parkett.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Stue/kjøkken 34,9 m²

Vaskerom 3,3 m²

Bad 5,6 m²

Soverom 6,5 m² og 11,3 m²

Egen gitterbod på 5,4 m² i garasje.

Innvendige overflater:

Parkett og fliser på gulver.

Platet og malte vegger og himlinger.

Standard

Velkommen til Revahjellane 67. Pen 3-roms topp- og endeleilighet med sentral beliggenhet i Arna.

Boligen ligger i et nyere nabolag, i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Til tross rolige omgivelser er det gangavstand til Øyrane Torg, Arna terminal og Arna stasjon.

Ellers kan det trekkes frem parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader til garasjeplassen, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og balkong med utgang fra stue.

Velkommen på visning!

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et areal på 34,9 m² med plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Rommet fremstår lyst og innbydende, med godt lysinnslipp fra vindusflatene. Vedovnen i stuen kan benyttes på

kaldere dager eller for hyggens skyld.

Fra stue er det utgang til balkong på ca. 4 m². Her kan man innrede med enkel sittegruppe. Fra balkongen har man en flott utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell.

Leilighetens kjøkken er stilrent med hvite fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin er ny i 2024.

Soverom:

Leiligheten har to soverom på 6,5 m² og 11,3 m².

Det største soverommet er benyttet som hovedsoverom. Rommet kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soveromsmøblement. Soverommet er i dag innredet med gardin som kan skille av garderobeløsningen fra resten av soverommet.

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Soverommet har plass til standard soveromsmøblement.

Bad:

Helfliset bad i lys utførelse. Det er oppvarming med gulvvarme på badet. Badet har et areal på 5,6 m² og er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og veggmontert wc.

Vaskerom:

Vaskerom med varmtvannsbereder, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulv.

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:

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløp fra leiligheten har gått tett en gang. Avløpsrør har stedvis svanker.

Tiltak: I følge rørlegger, som spylte rørene, må avløp fra leiligheten spyles ca hvert 5. år.

Forhold som har fått TGIU:

Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Fast parkering i felles garasjeanlegg. El-bil lader til garasjeplassen.

Forsikringselskap

PROTECTOR FORSIKRING-

Polisenummer

3107425

Diverse

Sameiet vil ilet høsten/vinteren 2024 gå i gang med nødvendige utbedringer av diverse tak. Dette er ifølge opplysninger mottatt fra forretningsfører estimert til kr 800 000, hvor halvparten tas fra oppsparte midler og resterende kreves inn fra eiere - kapitalinnkalling. Eiere vil få faktura i midten av november og desember.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr – 14 919. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1 000 000.

Det er vedtatt på ekstraordinært årsmøte å sette opp en bod til lagring av felles utstyr (gressklippere, verktøy mm.) i garasjen i B10. Første plassen til venstre når du kommer inn i garasjen vil bli brukt til dette. Øvrige gjesteparkeringsplasser leies ut i henhold til vedtaket på ordinært årsmøte.

I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Arna Mjeldheim, gnr 301, bnr 13,16, m.fl. med plannummer 1656.00.00, er det satt vilkår om at veien Revahjellane skal opparbeides

som offentlig adkomstvei, og overføres til Bergen kommune.

Gnr 301 bnr 267 er utskilt fra gnr 301 bnr 16, den 26. juni 2013. Eiendommen gnr 301 bnr 16 har vært ivaretatt av styret i Sameiet Mjeldheim, som en del av sameiets eiendom.

Således er det styret i Sameiet Mjeldheim som har behandlet alle forhold omkring gnr 301 bnr 267. Det være ferdigstillelse med asfaltering, belysning, skilting, etc. Videre har Sameiet Mjeldheim stått for alle løpende kostnader på denne veien, så som brøyting og vedlikehold.

Styret fremlegger forslag om at veien – gnr 301 bnr 267 overføres vederlagsfritt til Bergen kommune. Forslaget ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon
Viser til kontroll av anlegg Revahjellane 67, utført den 13.08.2012, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Oppvarming med gulvvarme i bad og i flislagt del ved ytterdør.

Panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 421

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, tilsyn ned fyringsanlegget og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 703 818

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 815 270

Formuesverdi sekundær år

2023

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

65/4560

Felleskostnader inkluderer

De månedlige kostnadene inkluderer tv/internett (grunnpakke), forsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader økte med 15% fra jan 2025. Ny kostnad på felleskostnader vil være kr 1 570,- + kr 501,- for tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2071

Andel Fellesgjeld

Kr 28 012

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

26.11.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Mjeldheim

Organisasjonsnummer

913027914

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208056522

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 1 964 938,00

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208056522

Restsaldo: 28 012,00

Kapitalkostnader: 208,21

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er forventet at dyreeier forholder seg til følgende:

- Ved anskaffelse av hund og/eller katt skal styret varsles skriftlig.

- Hunder skal alltid være i bånd på sameiets område.

- Vis hensyn til dine og våre naboer; hundeskitt skal plukkes opp og kastes i bosset umiddelbart, også når du ferdes utenfor sameiets område.

- Katter skal være ID-merket

- Hannkatter skal være kasterte når de har blitt

kjønnsmodne.

- Katteiere må sørge for at utekatter gjør fra seg i egen do utenfor egen bolig, eventuelt i skogen – og ikke utenfor naboens dør eller på lekeplassen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 301, bruksnummer 16, seksjonsnummer 10 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:

4601/301/16/10:

18.10.1915 - Dokumentnr: 903804 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjerdeplikt

06.05.1918 - Dokumentnr: 900895 - Utskifting
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Utskiftningsforretning

02.11.1921 - Dokumentnr: 911706 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST ANG. GRENSER
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Overenskomst mellom eiere av damsgård og

Rødland iht. utskiftningsforretning tingl 10.10.1835.

11.04.1932 - Dokumentnr: 911569 - Utskifting
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Utskiftningsforretning.

17.09.1979 - Dokumentnr: 20884 - Bestemmelse om vannledn.
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vannverket
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiere av felles vannledning frem til bnr 16 og bnr 90 er solidarisk ansvarlig for bruksrett og vedlikehold av felles vannledning.

15.06.2012 - Dokumentnr: 476340 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Rett til bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere
- Avtale om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.

29.08.2012 - Dokumentnr: 701728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/4560

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 11.07.2012. Iht. midlertidig brukstillatelse er frist for ferdigstilling 17.08.2012. I følge styreleder jobbes det med kommunen for å få denne på plass.

Utbygger Walde bolig gikk konkurs før ferdigstilling av boligene. Således ble det aldri rekvirert ferdigattest. Sameiet ved styret og advokat har pågående arbeider med å få ferdigattest for alle byggene på plass. Sameiet ved styret arbeider med overnevnte og opplyser at de nå er helt i slutfasen og at det nærmer seg ferdigattest.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Diverse bilder.
- Tegninger reguleringsplan datert 28.01.2008.
- Tegninger snitt og utomhusplan datert 23.09.2010.
- Tegninger snitt og plan datert 15.10.2010.
- Byggemelding stemplet 22.10.2010.
- Rammetillatelse for nybygg rekkehus (B6) datert 05.11.2010.
- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket, nybygg rekkehus (B6) datert 12.09.2011.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for rekkehus, samt deler av utomhusanlegg (B6) datert 26.06.2012.
- E-post korrespondanse; trekkes søknad om midlertidig brukstillatelse, grunnet feile opplysninger. Datert 04.07.2012.
- Tillatelse til midlertidig dispensasjon angående rekkefølgekrav datert 11.07.2012.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for rekkehus (B6), samt deler av utomhusanlegg datert 06.07.2012.

- Søknad om ferdigattest datert 04.02.2015.
- Avslag på ferdigattest datert 25.02.2015.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt fra midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Følgende er opplyst i byggesøknad "tomten har adkomst til privat vei som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel".

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles lekeareal, felles gangareal, felles avkjørsel, annet fellesareal, annen veigrunn og kjørevei.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 16560000

Plannavn: ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM

Ikrafttrådte: 28.01.2008

Saksnr: 200102148

Dekningsgrad: 99,1 %

- Arealet er regulert til konsentrert

småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles lekeareal, felles gangareal, felles avkjørsel, annet fellesareal, annen veigrunn og kjørevei.

Begrensninger i reguleringsplanen:
Frisiktsone. Dekningsgrad 0,1 %.

Planid: 16560001
Plannavn: ARNA. GNR 301 BNR 16 MFL., MJELDHEIM
Ikrafttrådt: 29.06.2011
Saksnr: 201016574
Dekningsgrad: 0,8 %
- Arealet er regulert til felles gangareal.

Reguleringsplaner under grunnen:
Planid: 16560000
Plannavn: ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM
Ikrafttrådt: 28.01.2008
Saksnr: 200102148
Dekningsgrad: 28,2 %
- Arealet er regulert til garasjeanlegg.

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

Hensynssoner i kommuneplan:
Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Dekningsgrad 100 %.
Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad < 0,1 % (3,6 m²).

Kommunedelplan:

Planid: 61200000
Plannavn: Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.
Ikrafttrådt: 22.06.2022
Dekningsgrad: 71,0 %
- Arealet er avsatt til Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer.

- Kommunedelplanen skal avklare trasé for ny hovedveg E16/E39 med tilhørende anlegg for Arnaområdet og strekningen Vågsbotn - Klauvaneset i Bergen kommune.
- Den vedtatte delen av S1a i Arna gjelder sør for Y koordinat 67040000 og muliggjør en framtidig løsning og trase for Ringveg øst som samsvarer med prinsippet for framtidig nytt hovedvegkryss i Arna. Dette delvis sikret gjennom vedtatt reguleringsplan for Fellesprosjektet Arna-Stanghelle (01.04.2022). Vedtaket omfatter deler av nytt kryss i Arnadalen ved ASKO. I Indre Arna er det i planen dessuten to kryss for lokaltrafikken. Disse er utformet med ramper langs hovedvegen, der ett vender sørover i dagsonenen ved Toro-fabrikken, og ett mot nord. Det nordvendte krysset er et tunnelrampekryss under Vårheia, knyttet til den nordre rundkjøringen på dagens E16 i Indre Arna. Merk at den vedtatte delen av S1a ender i fjell, og er dermed ikke aktuell å bygge før det er planlagt, konsekvensutredet, og vedtatt en ny trasé for videreføring mot N1 i Vågsbotn (Birkeland).

Hensynssoner i kommunedelplanen:
710 - Båndlegging. Dekningsgrad 71 %.
310 - Ras- og skredfare. Dekningsgrad 71,0 %.
220 - Gul sone T-1442. < 0,1 % (3,6 m²).

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 3050000

Plannavn: ARNA. HOVEDVEGER I INDRE ARNA
- Eldre reguleringsplan for hovedveier i Indre Arna.

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

Adgang til utleie
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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 tinglysning 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

2 950 000 (Prisantydning)

28 012 (Andel av fellesgjeld)

2 978 012 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

74 450 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 690 (Omkostninger totalt)

86 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 053 702 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 064 102 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 066 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 690

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 17 500,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 500,-, grunnpakke

Tilstandsrapport

Leilighet
Revahjellane 67, 5261 INDRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 301, bnr. 16, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.12.2024 Rapportdato: 20.12.2024 Oppdragsnr.: 15943-2250 Referansenummer: TF2075

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase Vår ref:



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

innhenting opplysninger kr 2 900,-, eierskiftegebyr OBOS kr 6 215,-, opplysninger OBOS kr 3 288,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

20.12.2024

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.

Revahjellane 67, 5261 INDRE ARNA
Gnr 301 - Bnr 16
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2250

Befaringsdato: 05.12.2024

Side: 3 av 19

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2012. Rammetillatelse ble gitt 05/11-2010.

Boligen er mest sannsynlig oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2012. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2012

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekramer.

Hvit gatedør, med isolerglass.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekramer.

Balkong på ca 4 m², med utgang fra stue.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Parkett og fliser på gulver.

Platet og malte vegger og himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

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

Vedovn i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Malte tredører.

Oppvarming med gulvvarme i bad og i flislagt del ved ytterdør. Panelovner.

[Gå til side](#)

VÅTROM

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

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 25 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

Klemring og membran er synlig i plasts lukkene.

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilluft via spalte under dør.

Det er ikke boret hull. Det har vært dusjkabinett i badet fra leiligheten ble tatt i bruk. Det innebærer at det ikke har vært vannsøl på gulv eller vegger.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Platet og malte vegger og himling.

Fliser på gulv.

Vaskerom med varmtvannsbereider,

husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger med installasjoner er mot bad og mot nabo.. Våtrom

og yttervegger bores det ikke hull i.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat

benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap

under vask.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til

oppholdsrom.

Ca 200 liters varmtvannsbereider, plassert i

vaskerom.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 13

kurser, overspenningsvern og

overbelastningsvern.

Brannvarsler i stue. Husbrannslange i vaskerom

og et brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

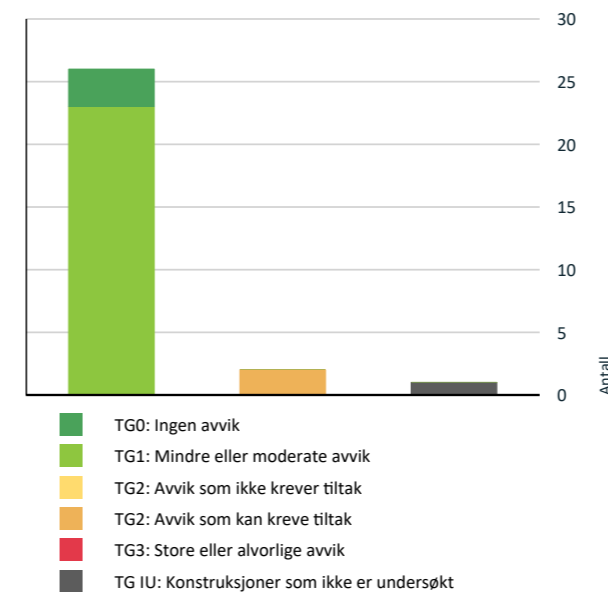
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.

TG 1 Dører

Hvit gatedør, med isolerglass.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 4 m², med utgang fra stue.

Lekkasje inn i utvendig bod. Dette er sameiets ansvar. Det pågår utbedringer av fall, tekking og sluker på balkongene i sameiet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulver.
Platet og malte vegger og himlinger.

Liten fuktsskade i parkett ved kjøkken, etter en lekkasje fra oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert fukt.

TG IJ Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

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

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i bad og i flislagt del ved ytterdør.
Panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Platet og malte vegger og himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med varmtvannsbereider, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger med installasjoner er mot bad og mot nabo. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

2. ETASJE > BAD

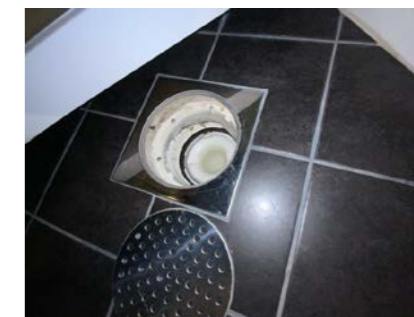
TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 25 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastslukene.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull. Det har vært dusjkabinett i badet fra leiligheten ble tatt i bruk. Det innebærer at det ikke har vært vannsøl på gulv eller vegger. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

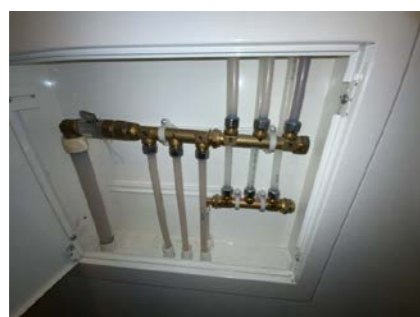
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløp fra leiligheten har gått tett en gang. Avløpsrør har stedvis svanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge rørlegger, som spylte rørene, må avløp fra leiligheten spyles ca hvert 5. år.

TG 1 Ventilasjon

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

Vedlikehold:

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider, plassert i 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er montert el-bil lader og skiftet termostat for gulvvarme i bad etter at leiligheten ble tatt i bruk.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannvarsler i stue. Husbrannslange i vaskerom og et brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

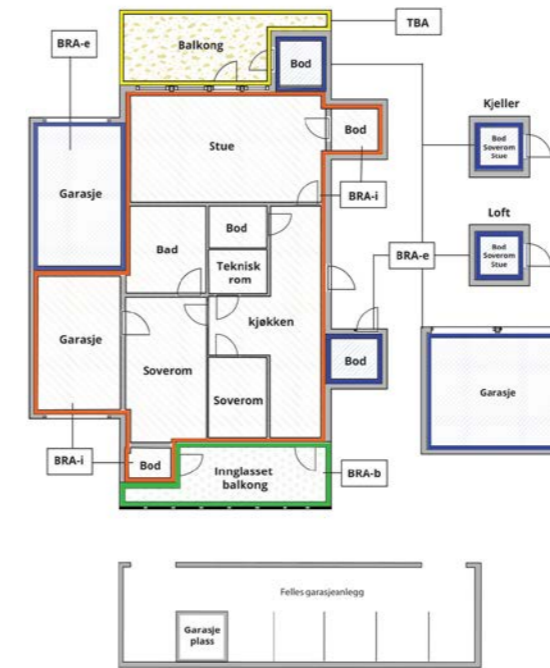
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	
SUM	64				
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Stue/kjøkken 34,9 m²
Vaskerom 3,3 m²
Bad 5,6 m²
Soverom 6,5 m² og 11,3 m²

Egen gitterbod på 5,4 m² i garasje.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	64	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Knut-Anders Aase Asbjørg Strømme	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	301	16		10	19128.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Revahjellane 67

Hjemmelshaver

Strømme Asbjørg

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

65 / 4560

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Østvendt, med utsikt over Arnadalen og mot fjellområdene omkring. Kort vei til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på sameiets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal. Fast plass i felles garasjeanlegg. Plassen er 2,2 meter bred. El-bil lader til garasjeplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 880 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	05.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF2075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240266	
Selger 1 navn	
Asbjørg Strømme	
Gateadresse	
Revahjellane 67	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5261
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Protect Forsikring
Polise/avtalnr.	1209871

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AS

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har blitt oppdaget skjevheter og feil helling på rør, rørlegger som undersøkte via sameie anbefalte vedlikeholdsspyling hvert 5 år for å forebygge at det går tett. Det har gått tett en gang for ca. fem år siden, dette ble løst ved spyling via sameiet/rørlegger. Slik jeg forstår gjalt dette også andre boliger. Jeg bestilte gjennomspyling av rør nå nylig for min leilighet. Spylingen ble gjennomført 12.12.2024 av Arna og Åsane Rørleggerservice. Arna og Åsane Rørleggerservice flyttet også varmtvannstank på vaskerom og la nye rør i tilknytning til dette 12.12.2024.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vedlikeholdsspyling av rør 12.12.2024. Flytting av varmtvannsbereider på vaskerom og legging av nye rør i tilknytning til flytting var varmtvannsbereider.

Arbeid utført av

Arna og Åsane Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

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

Beskrivelse

Tetthet i rør en gang for ca 5 år siden, se tidligere svar, det er gjennomført vedlikeholdsspyling 12.12.2024. Dette anbefales forebyggende hvert 5. år.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll vann/avløp ca 5 år siden. Skjevheter i rør og helling på rørene. Det ble anbefalt vedlikeholdsspyling hvert 5. år

Arbeid utført av

Kontakt styret

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært oversvømmelse i garasje ved ekstremvær 2 ganger. Ved kraftig regn har det også kommet inn noe vann. Dette har inkludert at det har kommet vann inn i leilighetens sykkelbod, vannet kommer da fra tak i midten av boden, slik at det legger seg på gulvet, har hatt hyller som ikke står rett på gulv, derfor har dette gått bra. Foreløpig setter sameiet opp drypp-beskyttelse i taket, de skal ha blikkenslager inn i begynnelsen av 2025. Det er allerede laget drypp-beskyttelse over min parkeringsplass Styret har planer om større dreneringsarbeid, der også ytre "kosmetiske" ting som stein/betongheller utenfor skal skiftes til slutt. For at utgiftene ikke skal bli for store på en gang har de planer over tid for vedlikehold. Fellesutgifter går opp 15% fra januar.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet er i gang med reparasjon av feil på tak. Ut fra det jeg kjenner til har det vært lekkasjer i nabobygg og i rekkehus som er utbedret, men også feil som kunne ført til lekkasje i bygget leiligheten min tilhører, det blir derfor utført arbeider nå, dette blir finansiert med to innbetalinger per enhet i sameiet og oppsparte midler. De to innbetalingene for tak har jeg betalt i november og desember.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Naboer andre steder i bygg, har snakket om problemer med trekk i tilknytning til ventilasjon og fyring(nabo noen leiligheter bortenfor), men ikke nærmeste nabo. Jeg har ikke merket noe til dette. Tilsyn av ildsted/peis og leilighet ble gjort 12.12.2024, ingen anmerkninger. Det er brannslange og brannapparat(nytt 2020). Det anbefales å sjekke/bruke brannslangen 2 ganger i året, det er brannvarsler i stuen som ble skiftet ut i 2024, det anbefales i tillegg å ha på teknisk rom (vaskerom)og soverom. Anbefales brannteppe.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Små settingsprekker i gips over dørkammer soverom, vaskerom og bad, samt i skillet mellom kjøkken stue, året etter bygging. Ingen endringer etterpå. Gipsplate på vaskerom buler litt utover, denne ble sjekket av utbyggere etter overtakelse, gipsplater stod litt i spenn, ingen endringer etterpå. Det er en settesprekk i betong i boden nede i garasje, her skal sameiet utbedre drenering. Sprekken har ikke endret seg siden jeg overtok.

Initialer selger: AS

2

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det har vært mus i et av byggene tilknyttet sameiet (rekkehusene). Det har ikke vært mus i bygget der leiligheten ligger eller nabobygg ut fra det jeg kjenner til.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Ventilasjonsrens, innregulering av lufttilførsel, feilsøking og skifting av styrepanel på ventilasjonsanlegg ble gjennomført 12.12.2024 og 17.12.2024. I 2020 ble rotor skiftet av KM ventilasjon da den sluttet å varme. Termostat til varmekabler på bad skiftet for ca 10 år siden da de ble kalde og varmet ujevnt. Termostat i gang er ikke skiftet.
 Arbeid utført av Proventa Innemiljø AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ventilasjon kontrollert 12.12.2024
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Salto ladeboks, installert av Landro Elektro. Lading registreres og betales i appen cloudcharge.
- 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
 Beskrivelse Utbygger Walde gikk konkurs, ut fra det jeg forstår kan de ha brukt ufaglært arbeidskraft da sameiet har oppdagat det som virket som ufaglært arbeid, feks, i leiligheten er ikke nok helling mot sluk på vaskerom, varmtvannstank var montert oppå sluk(dette er utbedret) eller ikke nok helling mot sluk på terrasser/tak(en del arbeid er utført og noe er underveis). Sameiet har hatt et samarbeid med prosjektleder fra Obos for å avdekke og utbedre feil.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Utbedring av sluk og helling på terrasse ved inngangsparti da det var lekkasjer i bod hos nabo under. Ved terrasse på andre siden er tilgang til sluk utbedret, men helling mot sluk er ikke tilstrekkelig og ikke utbedret per i dag. Utbedringer gjøres på tak for å forebygge skader. Drenering garasjer og inngangsparti skal utbedres. Det er montert drypp-fanger over garasjeplass slik at det ikke drypper på bil.
 Arbeid utført av Kontakt Sameiet
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Kontakt styret angående ferdigattest som mangler. Det foreligger midlertidig brukstillatelse og det har blitt gjort et arbeid etter at utbyggerne gikk konkurs i sin tid. Nødvendige krav skal ut fra det jeg forstår nå være på plass.

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse Kontakt megler/styret. Det mangler ferdigattest, men ut fra det jeg forstår har styret fått på plass kravene som var satt etter at utbygger gikk konkurs i sin tid. Søknad er inne angående dette.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse Sameie har jobbet sammen med Obos for å utbedre feil og mangler. I tilknytning til gjeldende leilighet blir utbedret feil oppdagat på tak og problemer med vann i garasje/bod er meldt inn til styret. Det kommer blikkenslager i begynnelsen av 2025 for å installere dryppbeskyttelser i sameie.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Utbygger gikk konkurs i 2013. Sameiet har etter dette hatt samarbeid med advokat og obos for å få orden på dette ift. krav mot bo og ferdigattest.
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det ble fremmet krav mot konkursbo etter at utbygger Walde gikk konkurs slik at sameiet fikk en utbetaling som er blitt brukt til reparasjoner. Kontakt megler/styret for mer informasjon.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det er pågående vedlikehold og reparasjoner. Sameiet har anledning til å ta opp lån. Kontakt megler/styret. Fellesutgiftene økes med 15% fra januar for å dekke utgifter. Det var to engangsinntak i november og desember tilknyttet dette vedlikeholds/reparasjonsarbeidet på tak, disse er betalt av nåværende eier.
- 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
 Beskrivelse Det har vært mus i et par av rekkehusene. Noe kledding blitt skiftet ut flere steder i sameiet, dette gjelder tre planker ved inngangsparti og fire på terrassen (2022)
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Det var et lite hakk i oversiden på flis på badegulv, inners høyre side ved vasken, denne er reparert av meg med tile-fix, ikke sprekk i flisen ut fra det jeg kunne se. Venter på dokumentasjon fra rørlegger og ventilasjon ang flytting av varmtvannsbereeder og kontroll/reparasjon ventilasjonsannlegg . Lastes inn i boligmappe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørg Strømme	3370d48ebb449409221701 e61796b850eb5c80c6	17.12.2024 10:59:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240266

Document reference: 1501240266

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

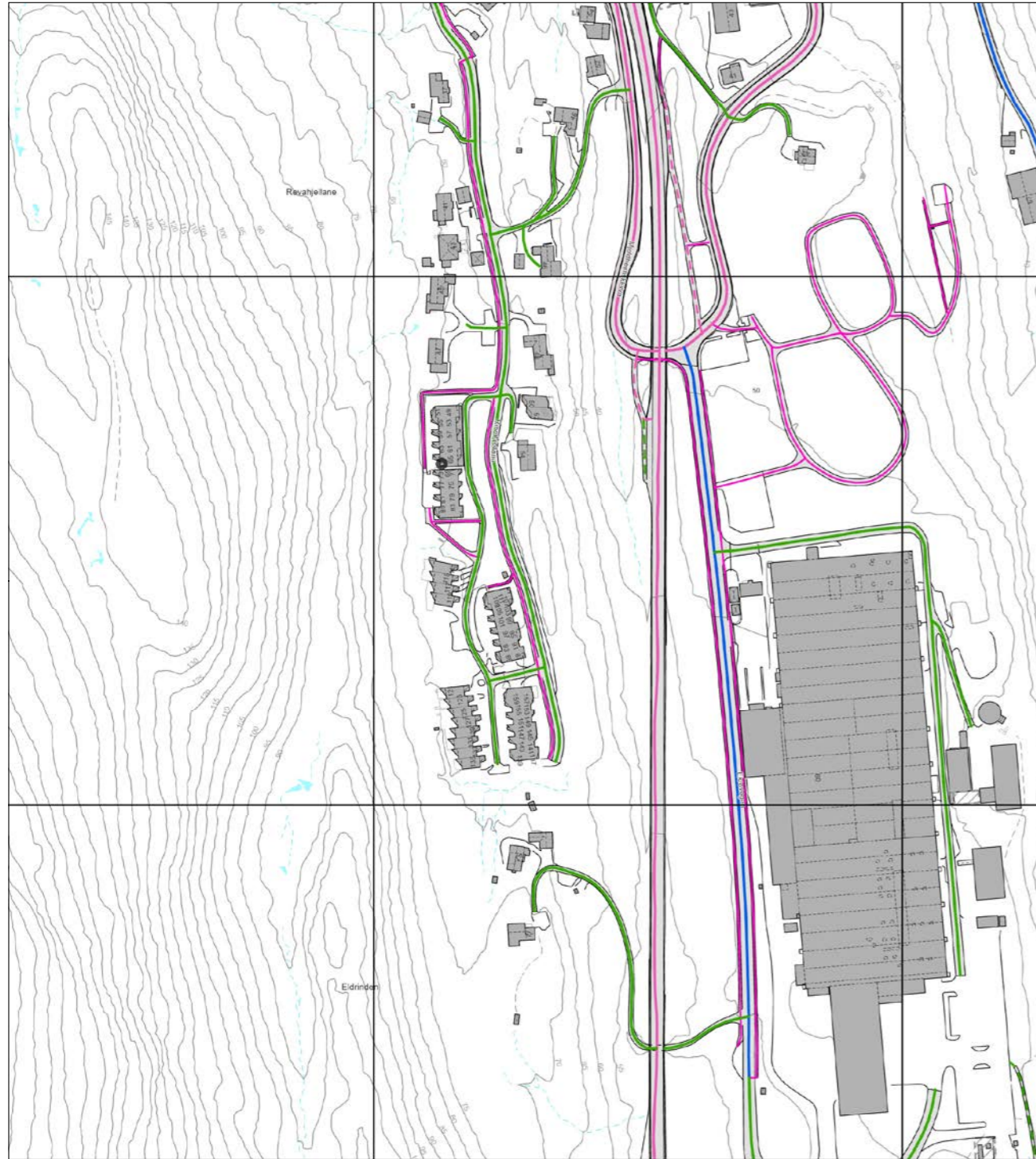


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 301/16/0/10
Adresse: Revahjellane 67, 5261 INDRE ARNA



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

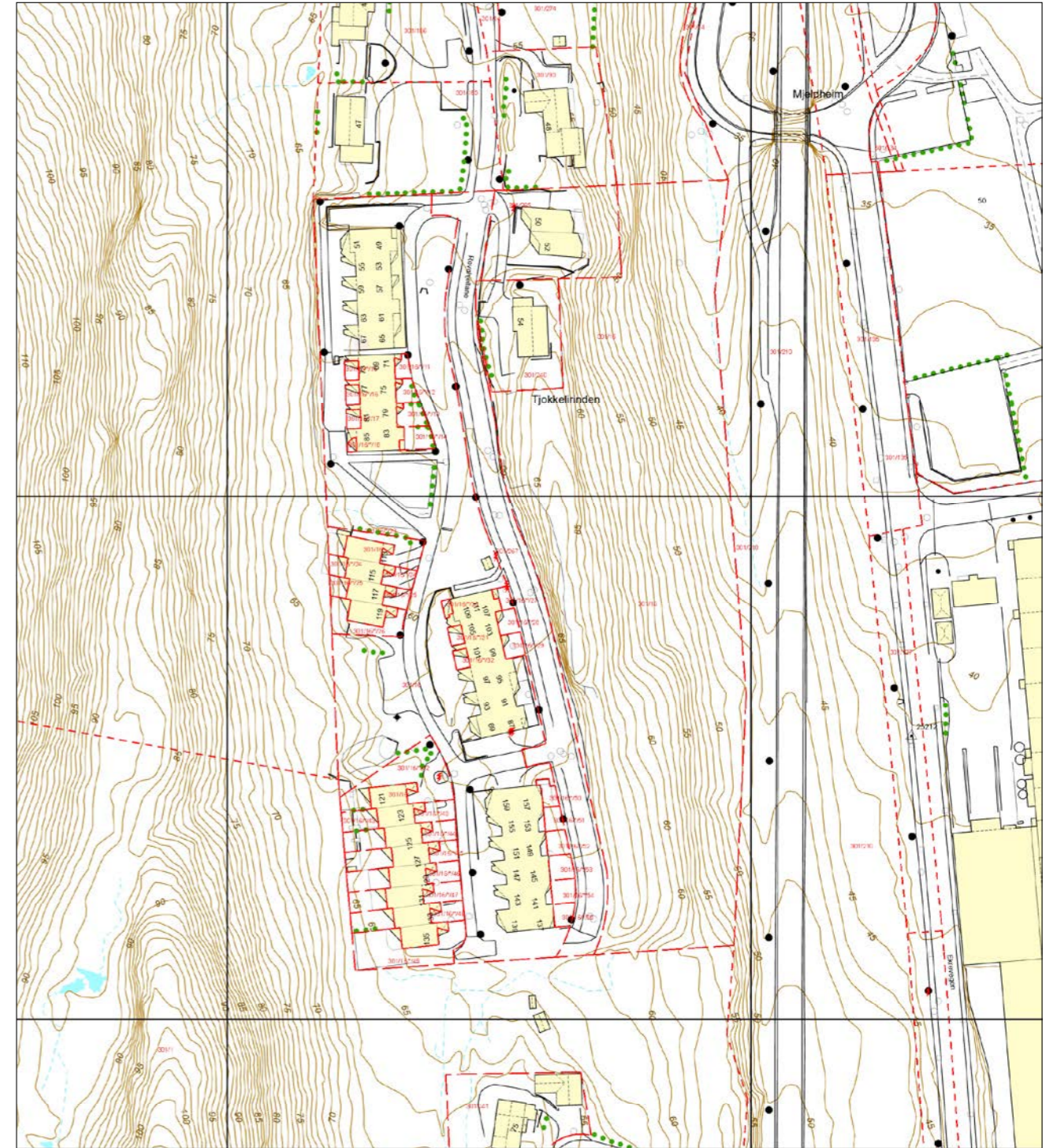


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 26.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 301/16/0/10
Adresse: Revahjellane 67, 5261 INDRE ARNA



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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 | |

VEDTEKTER

for

Sameiet Mjeldheim
(org. nr. 913 027 914)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 09.05.2019

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Mjeldheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.08 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 61 boligseksjoner på eiendommen gnr. 301, bnr. 16 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser i garasjekjeller eller private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Tilvalgsbestemmelse:

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Sameiere som ønsker å lade bil og som kun disponerer parkeringsplass i garasje, plikter å kjøpe seg ladepunkt knyttet til felles ladeinfrastruktur. Lading fra felles uttak i garasjen eller fra uttak i egen bolig er ikke tillatt.

(5) Sameiere som har parkeringsplass utenfor egen bolig (rekkehusene), plikter å legge om til uttak som er godkjent for lading av el-bil, dersom de skal lade utenfor egen bolig på fast basis

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets

felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Oppsetting av bod, vedskjul, terrasser, leegger, gjerder og lignende på bruksenheter:

Oppsetting av utebod/vedskjul/redskapsbod, terrasser, leegger, gjerder og lignende (heretter kun omtalt som bod) skal søkes skriftlig til styret med tegning og beskrivelse av størrelse og plassering. Styret har mandat til å godkjenne eller avslå søknaden og er pliktet til å gi en begrunnelse. Søker kan/skal sende forenklet byggesøknad til kommunen ut i fra kommunens reglement i samråd med styret. Boden skal være i samme stil og kvalitet som resten av bygningsmassen og ikke være til sjenanse for andre sameiere. Nærmeste nabo og andre berørte skal orienteres og skal ha mulighet til å komme med innspill til styret senest to uker etter mottatt varsel. Den som bygger boden må selv varsle disse før eller samtidig som søknad sendes styret. Det skal ikke ta lengre tid enn tre måneder før en påbegynt bod er ferdigstilt. Dersom det ikke skjer, har styret anledning, men ikke plikt, til å bestille håndverkere for å enten ferdigstille arbeidet eller rive den påbegynte boden for seksjonseiers regning. Dette gjelder også dersom den ferdige boden ikke er av tilfredsstillende kvalitet. Alle utvendige boder skal vedlikeholdes på samme linje som bygget forøvrig, og den som oppfører boden har selv ansvaret for vedlikeholdet. Dersom boden settes opp inntil yttervegg, overtar også seksjonseier ansvar for vedlikeholdet av den delen av ytterveggen som er bygget inn.

(8) Installasjoner på/ved parkeringsplass i felles garasjeanlegg:

Montering av stativ eller andre faste installasjoner for oppbevaring/lagring av sykler, kano/kajakk, takbokser, eller lignende tillates under følgende forutsetning: Installasjonen skal ikke være til ulempe for andre, og heller ikke komme i konflikt med tekniske installasjoner i garasjen; disse skal til enhver tid være tilgjengelig for tilsyn og vedlikehold. Installasjonen skal søkes skriftlig til styret i forkant av montering, slik at styret har mulighet til å komme med innsigelser dersom det er fare for at installasjonen kommer i konflikt med andre tekniske installasjoner i garasjen. Styret må komme med eventuelle innsigelser innen to uker. Styret kan også kreve at installasjoner utbedres eller fjernes, og skal da gi et skriftlig varsel med rimelig frist. Kravet skal begrunnes slik at eier har mulighet til å gjøre utbedringer. Dersom eier ikke holder tidsfristen kan styret utbedre/fjerne installasjonen for eiers regning. Det skal utvises aktsomhet ved boring i garasjetak, og man er slev ansvarlig for eventuelle skader og følgeskader på felles bygningsmasse.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 -5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden til styremedlemmer er to år, funksjonstiden til styreleder er ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MJELDHEIM

Vedtatt på sameiermøtet 11. april 2016.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

1 – Støy:

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet (f. eks. klesvask) som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2 – Parkering og kjøring

Ut over beboernes egne parkeringsplasser, er det gjesteparkering i garasje under B61 (nr. 49-67) og B10 (nr. 135-159). Det er også tillatt å parkere langs kommunal vei og på egen plass utenfor rekkehusene. Ut over dette skal det ikke parkeres på fellesareal, og avskiltede biler skal ikke henses på fellesarealer, langs kommunal vei eller på gjesteparkering.

Ved av- og påstigning utenfor B8 (nr. 87-111): Vis hensyn til at beboerne i rekkehusene nedenfor trenger tilkomst til sine boliger. Det skal ikke kjøres bil på betonghellene utenfor boligblokkene, dette medfører risiko for skade på takteking og påfølgende lekkasje i kjeller og garasje. Unødvendig kjøring og tomgangskjøring mellom blokkene må unngås mellom kl 2200 og 0700.

3 – Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er forventet at dyreeier forholder seg til følgende:

- Ved anskaffelse av hund og/eller katt skal styret varsles skriftlig.
- Hunder skal alltid være i bånd på sameiets område.
- Vis hensyn til dine og våre naboer; hundeskitt skal plukkes opp og kastes i bosset umiddelbart, også når du ferdes utenfor sameiets område.
- Katter skal være ID-merket
- Hannkatter skal være kastrerte når de har blitt kjønnsmodne.
- Katteiere må sørge for at utekatter gjør fra seg i egen do utenfor egen bolig, eventuelt i skogen – og ikke utenfor naboens dør eller på lekeplassen.

4 – Røyking utendørs

Vis hensyn til naboene dine ved røyking utendørs. Husk at friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget er på fremsiden (østsiden) av alle boligene, og at røyking på denne siden kan lett kan medføre sjenanse for naboene ved at røykluft suges inn i leiligheten. Det oppfordres derfor til å unngå røyking på altaner/terrasser på fremsiden (østsiden) av boligene; bruk heller inngangspartiet (baksiden) ved røyking utendørs. Tenk på alles trivsel – kast sigarettneiper i egnet beholder når du røyker utendørs.

5 – Kildesortering og returpunkt

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, spesielt ved bosspann. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Papp og (drikke)kartonger må (skylles og) brettes før de kastes. Glass metall kan kastes i egen beholder ved nr. 49. Her er det også beholder for plastemballasje. Avfall skal ikke settes utenfor bosspannene, heller ikke plast i sekker.

6 – Fellesarealer

Innendørs fellesarealer (kjellerganger, garasjer) skal holdes ryddige. Ved arbeid i garasje skal man selv rydde opp eventuelt gris og søl (sagspon, oljesøl etc.).

7 – Trivsel

Alle beboere har et ansvar for at det legges til rette for et trivelig bomiljø. Dersom du opplever at naboen din ikke viser hensyn til alles trivsel eller på annet vis bryter ordensreglene, må du selv ta dette opp med naboen på en saklig og konstruktiv måte og på det viset forsøke å løse problemet. Dersom dette, etter gjentatte forsøk, ikke nytter kan styret prøve å ta fatt i problemet. I så fall er det en forutsetning av styret får en skriftlig henvendelse med beskrivelse av konkrete hendelser.

Nabolagsprofil

Revahjellane 67 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Mjeldheim E16 Linje 93	3 min	0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min	1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	26 min	25.6 km
Bergen Flesland	33 min	

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min	3.1 km
Garnes skule (1-7 kl.) 322 elever, 25 klasser	8 min	4.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	9 min	5 km
Arna videregående skole 200 elever	9 min	4.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	16 min	14.1 km

Ladepunkt for el-bil

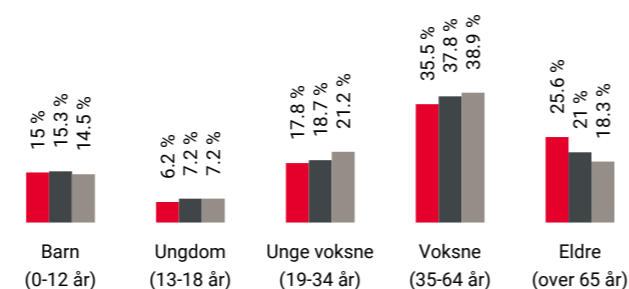
Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	21 min
----------------------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	21 min	1.5 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	23 min	1.7 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	28 min	2 km

Dagligvare

Spar Øyrane Torg Post i butikk	20 min	1.5 km
Rema 1000 Øyrane Torg	20 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

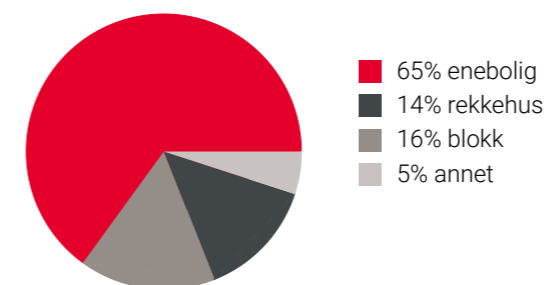
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	26 min	1.8 km
Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett	5 min	2.7 km
Arna Treningssenter	24 min	
CrossFit-Bruket	24 min	

Boligmasse



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

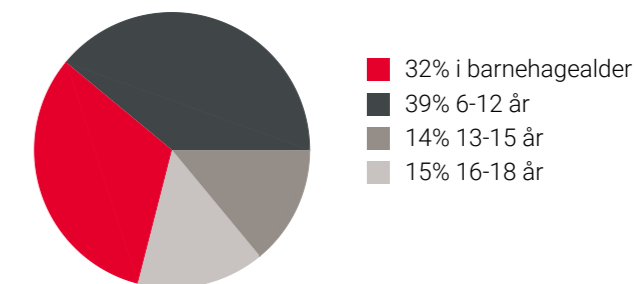
Sitat fra en lokalkjent



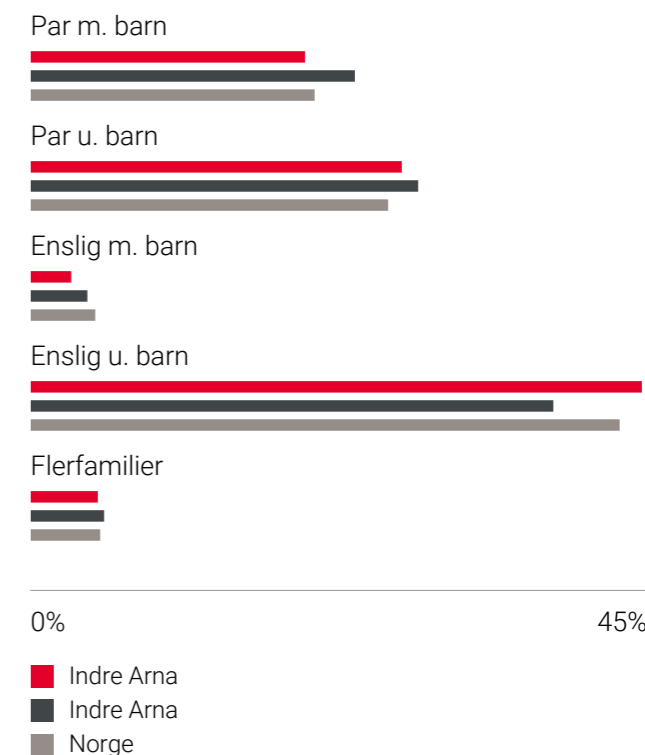
Varer/Tjenester

Øyrane Torg	20 min
Boots apotek Arna	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

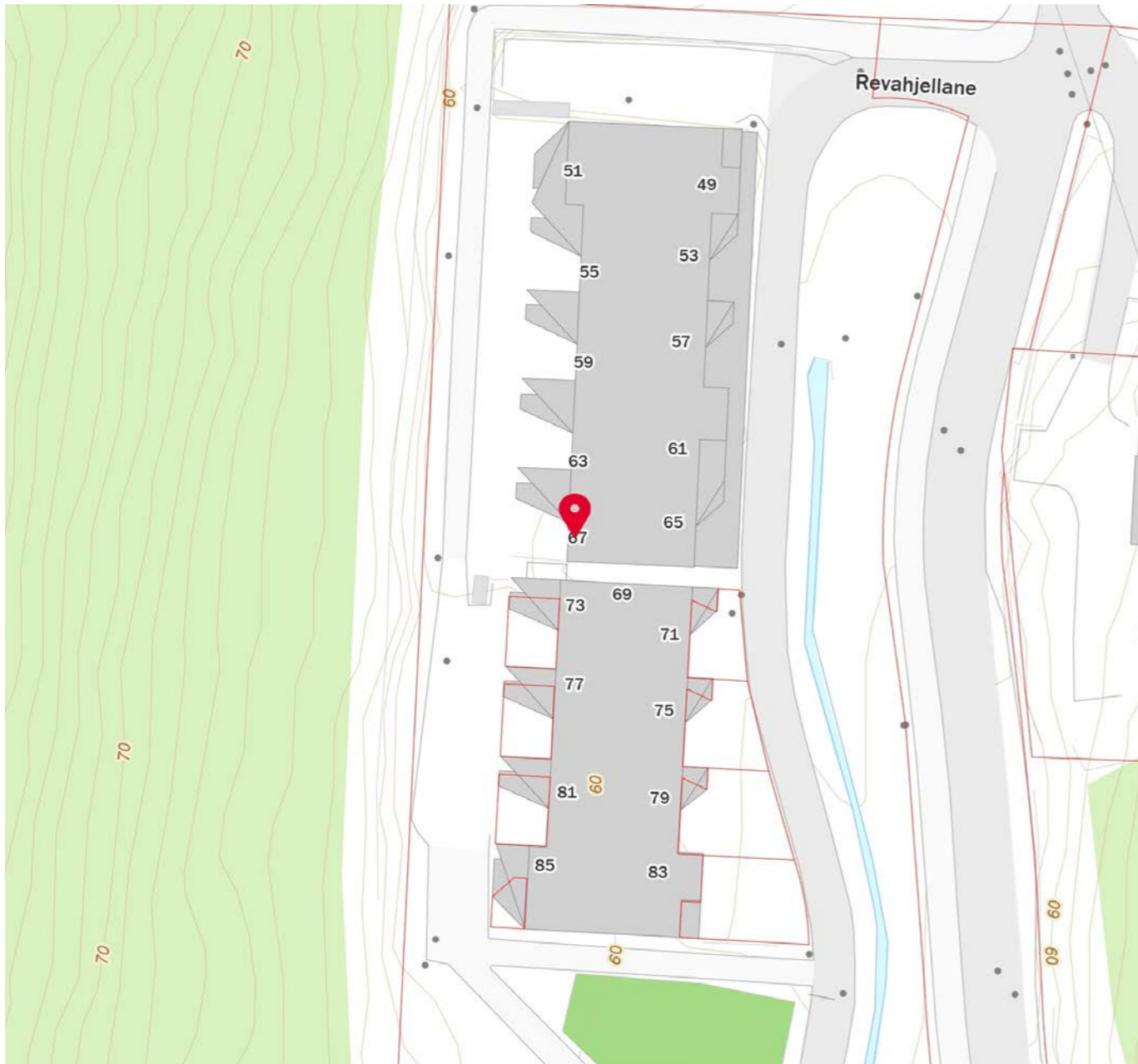
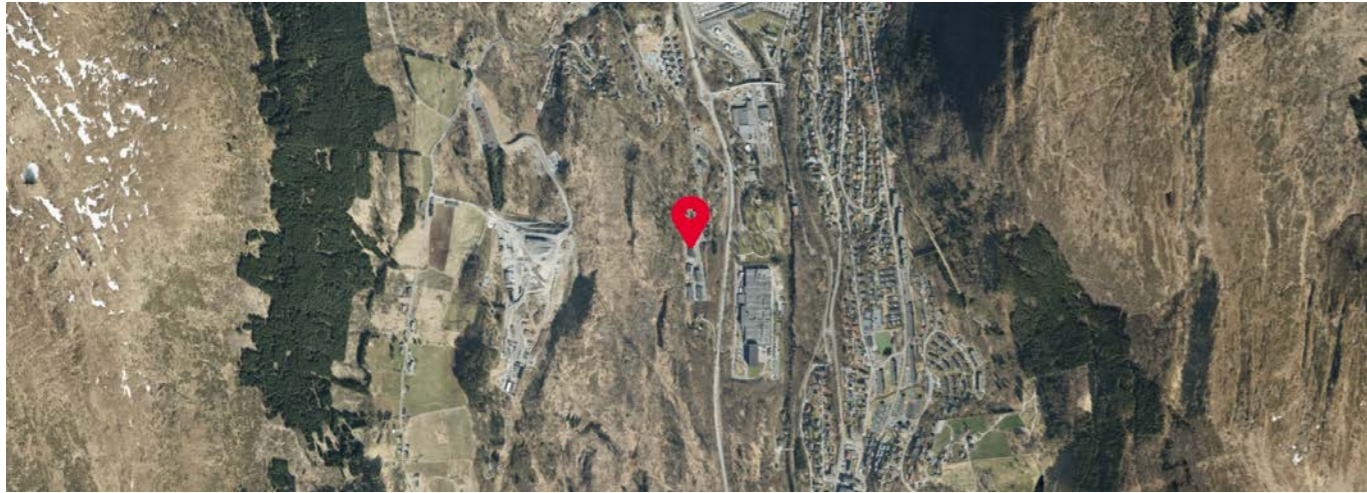


Familiesammensetning



Sivilstand

	Indre Arna	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre