

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 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Lars-Erik Haugsbø
Andersson
Charlotte Sunde Knudsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 111/120 kvm
Tomtstr.: 262.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 609
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501250260

Ditt nye hjem?

Velkommen til Seimsvegen 185B – en innbydende bolig over to plan, med gjennomtenkt planløsning, moderne oppgraderinger og herlig uteplass. Her bor du i et trivelig og familievennlig område, med gangavstand til «alt» man trenger i hverdagen, gode solforhold og en fantastisk utsikt. Boligen har fått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet oppusset bad i 2025, nyere kjøkken og overflater.

Oppsummert:

- Lekkert kjøkken fra Kvik.
- Oppusset loftsbad i 2025, arbeid utført av Rolland VVS og Elektroinstallasjon AS.
- Gangavstand til buss, skole, barnehage m.m.
- Ca. 20 minutters gangavstand til Øyrane torg og togstasjonen.
- 2 p-plasser, en med elbil lader.
- 2 boder

Boligen inneholder:

- 1. etg: Entré, hall med trapp, vaskerom, kjøkken og stue.
- Loft: Gang med trapp, bad, 3 soverom og bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

1. etasje:

-Entré (4,5 kvm).

-Hall m/trapp (8,9 kvm).

-Vaskerom (4,4 kvm).

-Kjøkken (14,2 kvm).

-Stue (34,9 kvm).

BRA-e: 5 m²

Ekstern bod (5,4 kvm).

2. etasje

BRA-i: 42 m²

Loft:

-Gang m/trapp (4,9 kvm).

-Bad (7,9 kvm).

-Soverom (10,2 kvm).

-Soverom 2 (7,5 kvm).

-Soverom 3 (5,8 kvm).

-Bod (2,5 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Balkong, 24,7 kvm.

Terrasse v/ inngangsparti, 4,5 kvm.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 4 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

262.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Seimsvegen 185B har en rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Indre Arna. Her bor du i et etablert nabolag med nærhet til skog og mark, og gangavstand til dagligvarebutikk og offentlig transport.

Fra boligen er det gangavstand til Øyrane Torg, som tilbyr et bredt servicetilbud med apotek, vinmonopol, spisesteder, klesbutikker og mer. Her finner du også Arna stasjon og Arna bussterminal - et kollektivt knutepunkt. Toget tar deg til Bergen sentrum på under 10 minutter, og busslinjene går hyppig i retning Åsane, Ytre Arna og Nesttun. Med bil er det omtrent 15 minutter til Åsane og 25 minutter til Bergen sentrum.

For den aktive og turglade er området et godt utgangspunkt for både trening og friluftsliv. Du har kort vei til kunstgressbane på Garnes, idrettshall og treningssentre som Aktiv 365 og Arna Treningssenter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Bogane barnehage
- Kidsa Øyrane
- Indre Arna barnehage
- Garnes skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Erik Abelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn- og grunnmur:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Renovering

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

I 2025

Er arbeidet byggemeldt?

I 2025

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

Elektrisk kjøkken, stue, overetasje og elbil lader

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ved siden av hus

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

Terrassebord er byttet i 2025

Innhold

Boligen inneholder:

1.Etasje.

-Entré (4,5 kvm).

-Hall m/trapp (8,9 kvm).

-Vaskerom (4,4 kvm).

-Kjøkken (14,2 kvm).

-Stue (34,9 kvm).

Ekstern bod (5,4 kvm).

Balkong, 24,7 kvm.

Terrasse v/ inngangsparti, 4,5 kvm.

Loft:

-Gang m/trapp (4,9 kvm).

-Bad (7,9 kvm).

-Soverom (10,2 kvm).

-Soverom 2 (7,5 kvm).

-Soverom 3 (5,8 kvm).

-Bod (2,5 kvm).

Innvendige overflater:

Gulv:

Gulv har laminat.

Vegger:

Vegger har malte slette flater og malt tapet.

Tak:

Tak har malte slette flater og malt panel.

Standard

Velkommen til Seimsvegen 185B – en innbydende bolig over to plan, med gjennomtenkt planløsning, moderne oppgraderinger og herlig uteplass. Her bor du i et trivelig og familievennlig område, med gangavstand til «alt» man trenger i hverdagen, gode solforhold og en fantastisk utsikt over nærområdet. Boligen har fått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet oppusset loftsbad i 2025 og diverse elektrisk arbeid utført av fagfolk.

Entré og hall

Når du kommer inn, møtes du av en lys og praktisk entré på 4,5 m². Her er det skyvedørgarderobe med god plass til yttertøy og sko. Videre inn i boligen finner du en romslig hall med trapp på 8,9 m² – en naturlig overgangssone mellom etasjene.

Stue

Stuen på hele 34,9 m² er boligens klare samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn

godt med naturlig lys og skaper en luftig og åpen atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du direkte utgang til en flott balkong på ca. 24,7 m². Balkongen kan skilte med gode sol- og utsiktsforhold, samt god plass til sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken

Kjøkkenet på 14,2 m² er levert fra Kvik og innredet med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekksvifte, kjøleskap og vinskap gjør løsningen både stilren og funksjonell.

Kjøkkenet er praktisk innredet med halvøy som både bidrar til mer lagrings- og arbeidsplass, samt gir muligheter for spiseplass.

Bad:

Bad/vaskerom i første etasje er et helfliset, praktisk rom på 4,4 m² med varme i gulv. Det er innredet med wc, servant med møblement, oppbevaringsmøblement og opplegg for vaskemaskinen. Perfekt for hverdagslogistikken.

Det lekre loftsbadet ble oppusset i 2025 av Rolland VVS og Elektroinstallasjon AS. Her får du et helfliset rom med varmekabler, innfelt belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og moderne baderomsinnredning. Et tidløst og delikat bad med alt du trenger.

Soverom:

Boligen har tre soverom på henholdsvis 10,2 m², 7,5 m² og 5,8 m². Dette gir fleksible løsninger for både hovedsoverom, barnerom, hjemmekontor eller gjesterom – alt etter hva du trenger i hverdagen. Alle rommene ligger samlet på loftet og utgjør en rolig sone adskilt fra oppholdsrommene i første etasje.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det var ved befaring snø på taket, det kunne derfor ikke kontrolleres tilstrekkelig, avvik som vanligvis ville vært synlig, kunne derfor ikke bli oppdaget, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme avvik i form av knuste stein etc. Beslagløsninger/gjennomføringer er fra byggeår og har slitasje, tidspunkt for utskiftning/renovering av dette nærmer seg. Pipe over tak har slitasje i murpussen.

Tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner

dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Det anbefales så holde konstruksjonen under oppsyn, tidspunkt for renovering nærmer seg. Plutselige skader/avvik kan ikke utelukkes.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak: Lokal utbedring/utskifting bør utføres. Jevnlig vedlikehold i form av skraping og maling vil forlenge levetid på kledning.

Utvendig > Vinduer: Indu er av eldre type Med værslitasje i karmer. Enkelte vindu er treg å åpne/lukke og tar i karm. Utvendig solskjerming fungerer ikke.
Tiltak: Vindu fungerer med dette avviket, lokale justeringer og normalt vedlikehold i form av smøring og maling vil forlenge levetid på vindu.

Utvendig > Takvinduer: Takvindu har slitasje i karmer og har tegn til kondensering i karm.
Lufteventiler er delvis ødelagt på ene soverommet.
Tiltak: Takvindu er en spesielt utsatt konstruksjonsdel på grunn av dens plassering og værpåkjenning. Hold under oppsyn, tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Utvendig > Hovedinngangsdør: Ytterdør har noe ytre slitasje på dørbladet. Boddør har noe slitasje på dørblad.
Tiltak: Funksjon ellers ok.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Beslag løsning ved overgang terrassedekket/kledning er slitt og det er ikke kjent hvordan utførelsen er utført.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskifting av beslag nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Motorenhet på mekanisk anlegg er defekt. Det er kompensierende tiltak via elektrisk styrt vifte på bad og naturlig ventilerings via spalte i

vindu.

Plast på rørkanaler er revet og spist av skadedyr. Ikke kjent når det har skjedd.

Tiltak: Det er i dag elektrisk styrt vifte på bad, og naturlig ventilering via ventiler i vindu. Det tilfredsstiller ikke krav ved oppføringstidspunkt med kun naturlig ventilering. Det anbefales og en rens og kontroll av kanaler, samt etablere avtrekk til kjøkken, røret ligger der, men er blendet igjen. Se punkt ventilasjon vaskerom, på grunn av manglende effekt på motorenhet, fungerer da ikke ventilering på vaskerommet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er leiligheten i U.etasje som eventuelt vil bli berørt dersom det skulle være avvik, eventuelle kostnader vil fordeles på enheter i sameiet.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > 1. 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. Fall er mindre enn 1:100 som er krav for vaskerom.

Tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

Da dette er ett vaskerom, vil det være redusert påkjenning med vannsøl og vil fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Noe svelling på nedre del av front, trolig på grunn av manglende ventilering i rommet, noe som tidvis vil gi forhøyet luftfuktighet.

Tiltak: Fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres i rommet.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Tiltak: Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5år og dokumentasjon foreligger.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Nytt bad i 2025. Arbeid utført av Rolland VVS.

Diverse elektrisk arbeid utført i forbindelse med kjøkken, bad, loft etasje, elbil lader og sikringskap, arbeid utført av ;

-Bravida.

-Ernst Eismann elft AS.

-NHO Elektro.

-SJøvold Elektro.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 06.03.2019

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kommentar for godkjenning:

Det ble avtalt under kontroll av elektriske anlegg, at kunde skulle fremskaffe dokumentasjon/samsvarsærklering for ny installasjon i bolig. Dette er verdipapirer som skal overleveres til eier av anlegget, fra elektroinstallatør. Dokumentene skal følge installasjonen for ettertiden"

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

- Vedovn i stue.
- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Varmekabel i entre.
- Panelovn på vegg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 461

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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 809 595

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 238 378

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales en felles husforsikring for denne seksjonen og seksjonen under. Det finnes ikke et formelt sameie, men i praksis har selger betalt sin andel til seksjonen under, som igjen har stått for selve forsikringsbetalingen.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen og kostnadene for 2025 er 3000kr.

Sameiet har ikke fellesgjeld.

- Samvirkeforetaket har som formål å fremme og forvalte fellestiltak og interessene til eierne og beboerne.
- Samvirkeforetaket skal forestå opparbeiding og drift av foretakets eiendommer, som er fellesareal for medlemmene.
- Foretaket har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private fellesveier, vann og avløpsledninger fra tilkobling til kommunal vei og kommunale ledninger og til det enkelte hus.

- Alle huseierne innen boligfeltet Seimsvegen nr.165 – nr.207 har rett og plikt til medlemskap i samvirkeforetaket. Huseierne er automatisk medlem av samvirkeforetaket og forplikter seg til å gjøre nye kjøpere oppmerksom på det ved overdragelse av bolig.
- Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen feltet. Som medlemmer kan også opptas oppsittere på tilliggende eiendommer når disse vil dra nytte av de arealer og anlegg foretaket forvalter. Samvirkeforetakets medlemmer betaler ikke andelsinnskudd.
- Medlemmene er overfor hverandre ansvarlig for samvirkeforetakets kostnader og drift med en lik andel hver. For særlig forhold kan samvirkeforetaket vedta med 2/3 flertall en annen kostnadsfordeling i det enkelte tilfellet.
- For de private anlegg som vei, vann og avløpsledning har medlemmene solidarisk ansvar overfor utenforstående for samvirkeforetakets forvaltning og vedlikehold.
- Det er opparbeidet parkeringsplasser både på den enkelte eiendom og på fellesarealet. For parkeringsplassene på fellesarealet er gitt eksklusiv bruksrett for enkelte eiendommer og boenheter til særskilte plasser. Hver boenhet skal ha særskilt parkeringsplass enten på egen eiendom eller på fellesarealet. De resterende parkeringsplasser på fellesarealet er til felles bruk som gjesteplasser for eksklusiv bruk for den enkelte eiendom.
- Samvirkeforetaket har vedlikeholdsplikt for normal slitasje for vei, gjesteparkingsplasser og også for de særskilte parkeringsplassene for hver enkelt eiendom enten disse ligger på den enkelte eiendom eller på fellesarealet.

Informasjon fra årsmøte:

Det har vært en pågående sak vedr. en mur i sameiet. (muren er foran hus nr 193 - 203). På årsmøte det blir det informert fra sameiets advokat at sameiet ikke har ansvar for skade på nevnte mur.

Følgende er oppgitt i protokollen:

"Det er eiers ansvar å sikre muren og hindre at deler eller hele muren raser ut. Dersom det blir nødvendig å stenge den aktuelle parkeringsplassen ved muren for en periode i forbindelse med dette, ga generalforsamlingen styret mandat til å gi tillatelse til å bruke en av gjesteparkingsplassene i den perioden."

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

120/198

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 609, seksjonsnummer 2 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:

4601/286/609/2:

13.06.1997 - Dokumentnr: 16676 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

- Pliktig medlemsskap i et huseierlag som et andelslag.

13.06.1997 - Dokumentnr: 16676 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg

som ikke kan slettes uten samtykke fra Bergen kommune

Med flere bestemmelser

- Kjøper er solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.

- Leverandører av infastrukturelle tjenester som gass, elektrisitet, telekommunikasjon og kabel-TV er berettiget til å legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette. Leverandører av strøm og telekommunikasjon er på samme vilkår også berettiget til stolpesfeste på og luftstrekk over tomten.

- Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

- For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet og telefon til den enkelte tomt gjelder lysverkenes og televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.
- Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn anleggseksjonen i kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade i tilfelle ledninger blir oppgravet.
- Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett over tomt f.eks. ved gangvei, turvei o.l.
- Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer.

13.01.1998 - Dokumentnr: 993 - Erklæring/avtale
 Tomtene gnr. 286, bnr. 608 og 609 har byttet bruksnumre i samsvar med seksjoneringen. Midl.forr. / GAB er rettet.
 Gjelder denne registerenheten med flere
 - Gjelder retting av tomtebetegnelse / bruksnummerangivelse.

20.06.1996 - Dokumentnr: 15947 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:4601 Gnr:286 Bnr:579
 Utskilt fra denne matrikkelenhet:
 Knr:4601 Gnr:286 Bnr:609

07.05.1997 - Dokumentnr: 12836 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 2
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 120/198

01.01.2020 - Dokumentnr: 1900915 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:1201 Gnr:286 Bnr:609

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 17.08.1999.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Terrasse er større enn opprinnelige tegninger. Det foreligger ingen byggesøknad knyttet til dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig datert 11.04.1995.
- Tegninger, kart og terrengprofil stemplet 18.04.1995.
- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig stemplet 19.01.1996.
- Tegning terrengprofil datert 19.02.1996.

- Retur av søknad datert 22.02.1996.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg boligbygg datert 29.03.1996.
- Kart stemplet 29.07.1996.
- Godkjenning av reviderte tegninger datert 01.08.1996.
- Tegninger stemplet 30.01.1997 og 19.01.1996.
- Godkjenning av reviderte tegninger datert 10.02.1997.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. I henhold til matrikkelrapport ble det utstedt igangsettingstillatelse i 1997, og eiendommen ble tatt i bruk samme år. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av Seimsvegen AL NR.165-207.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles avkjørsel, fellesområder og felles gangareal.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 6760105

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 579, DELFELT B4, ENDRING

Ikrafttrådt: 07.06.1995

Saksnr: 190530570

Dekningsgrad: 99,3 %

- Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles avkjørsel, fellesområder og felles gangareal.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planid: 6760100

Plannavn: ARNA. GNR 286 DEL AV BNR 308, ØVRE SEIMSMARK FELT B-3

Saksnr: 190940343

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1990.
- Gjelder Seimsvegen 71-123.

Planid: 6760102

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308, FLYTTING AV SANDLEKEPlass, FELT B7

Saksnr: 190330141

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1993.
- Gjelder flytting av lekeplass.

Planid: 6760106

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 466

Saksnr: 199714889

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1998.
- Søknad om tilleggsparesell til eks. boligtomt.

Planid: 6760009

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308 MFL., SEIM, ENDRING AV VEG/VARE/VEG 3

Saksnr: 190410886

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1991.
- Forskyvning av vei

Planid: 18520000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 241, SEIM

Saksnr: 200503848

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2010.
- Gjelder Seimsvegen 168-172 + 213 - 245.

Planid: 6760000

Plannavn: ARNA. GNR 286 DEL AV BNR 2, ØVRE SEIMSMARK

Saksnr: 190410886

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1987.
- Gjelder deler av Seimsvegen, Seimshovden, Seimsleitet, Åsheimvegen, Andreas Gjellesviks veg og Bogane.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (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 116 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Fredrik Vatlé
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

06.01.2026





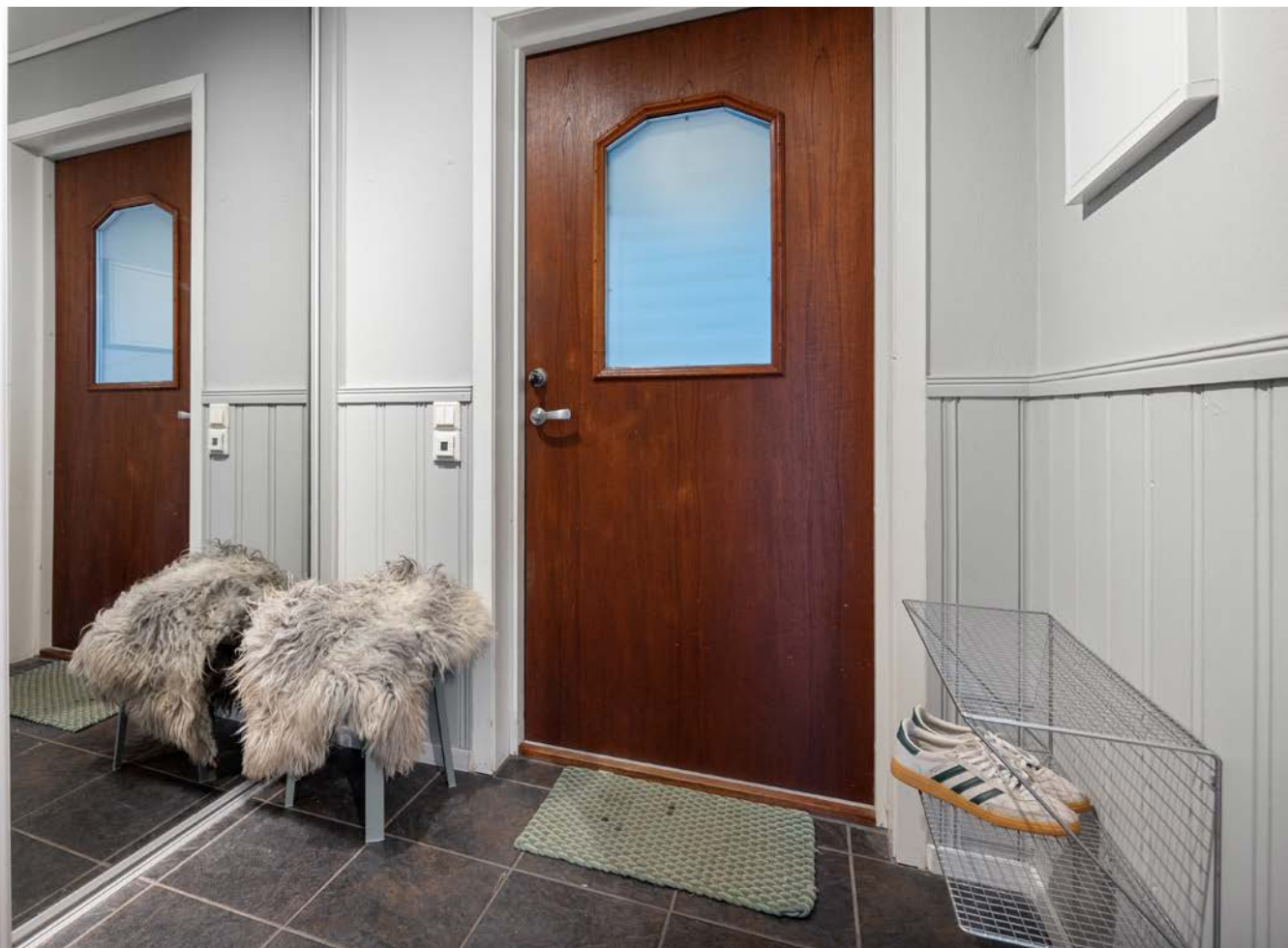






















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



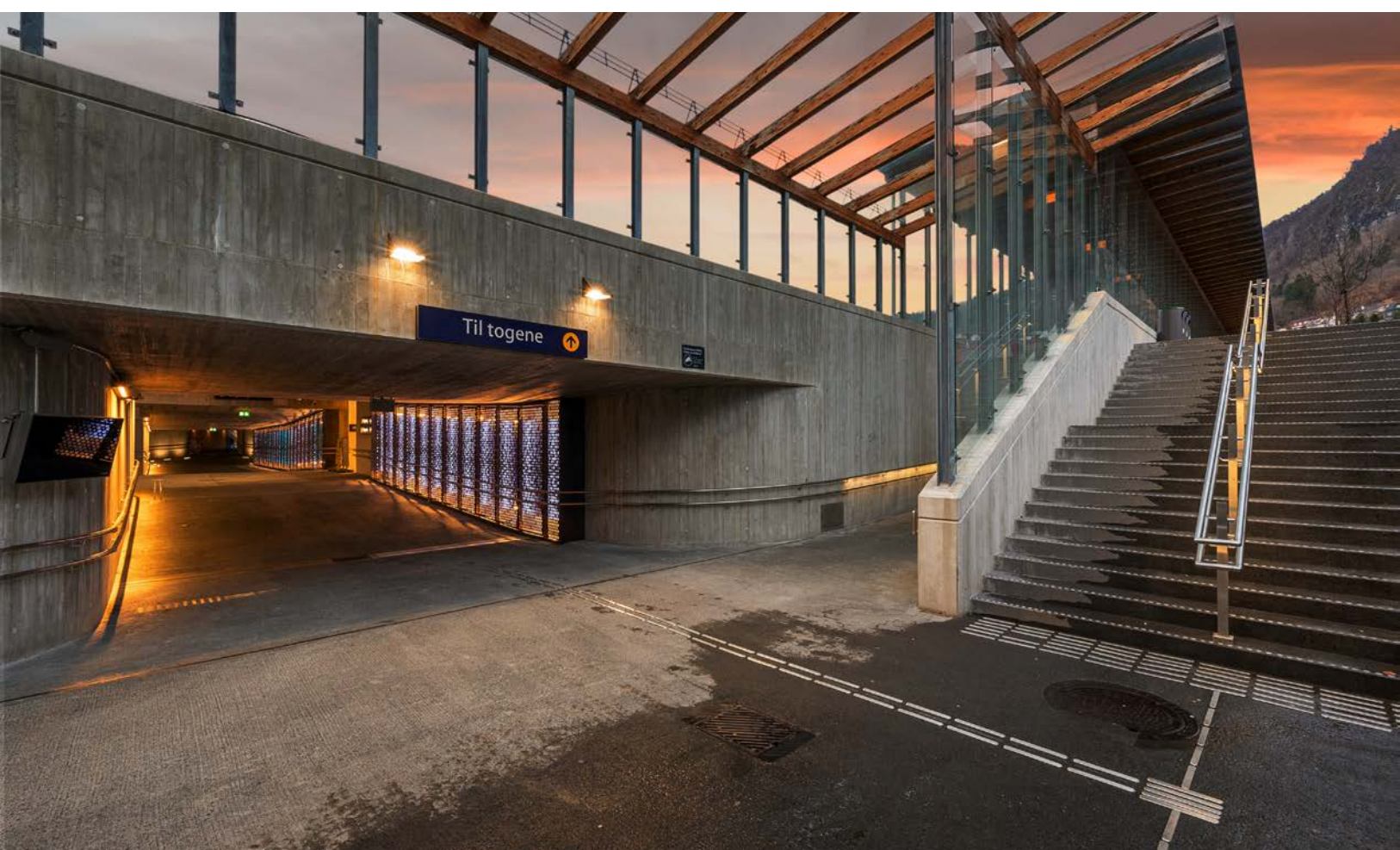
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING



Leilighet over 2 etasjer.



Seimsvegen 185 B, 5260 INDRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 286, bnr. 609, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 21675-1574

Referansenummer: DD3892

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782



NITO

KOE
KONSULTING

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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

OBJEKT

Leilighet over 2 plan i flermannsbolig.
Oppført 1997.
Innredet over 2 etasjer.
Tilhørende parkering m/elbil lader og ekstern bod.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVEDIGE FORHOLD

1. Etasje.

Entré (4,5 kvm).
Hall m/trapp (8,9 kvm).
Vaskerom (4,4 kvm).
Kjøkken (14,2 kvm).
Stue (34,9 kvm).

Ekstern bod (5,4 kvm).

Balkong, 24,7 kvm.

Terrasse v/ inngangsparti, 4,5 kvm.

Loft:

-Gang m/trapp (4,9 kvm).
-Bad (7,9 kvm).
-Soverom (10,2 kvm).
-Soverom 2 (7,5 kvm).
-Soverom 3 (5,8 kvm).
-Bod (2,5 kvm).

Overflater.

Gulv:
Gulv har laminat.

Vegger:

Vegger har malte slette flater og malt tapet.

Tak:

Tak har malte slette flater og malt panel.

Våtrom

Bad loft.

Badet er helfiset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom/WC rom

Helfiset rom med malte himlingsplater i tak.

Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og innredning med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken.

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp m/integrert avtrekksvifte.
-Kjøkeskap.
-Vinskap.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

-Vedovn i stue.
-Varmekabler på bad og vaskerom.
-Varmekabel i entre.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner

Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

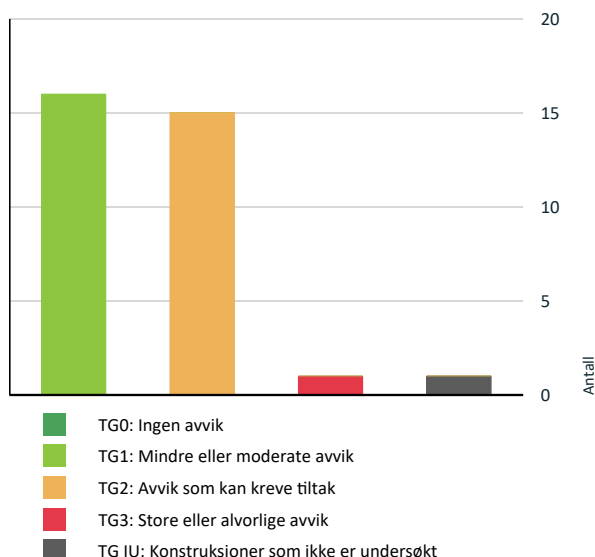
Leilighet over 2 etasjer.

- Det foreligger ikke tegninger

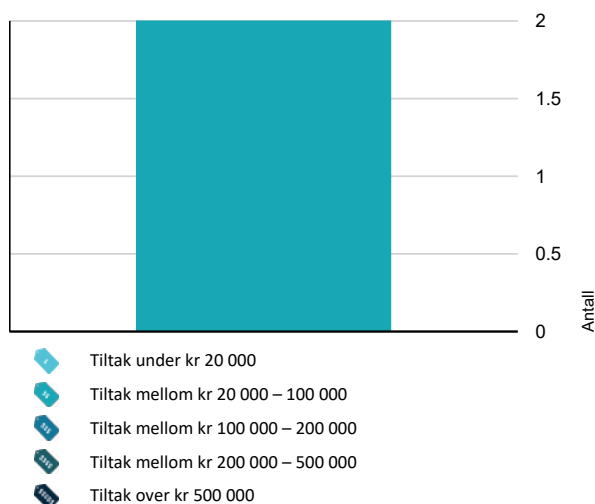
Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 etasjer.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 ETASJER.

Byggeår
1997

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekkt med betongstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det var ved befaring snø på taket, det kunne derfor ikke kontrolleres tilstrekkelig, avvik som vanligvis ville vært synlig, kunne derfor ikke bli oppdaget, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme avvik i form av knuste stein etc.

Beslagløsninger/gjennomføringer er fra byggeår og har slitasje, tidspunkt for utskifting/renovering av dette nærmer seg.

Pipe over tak har slitasje i murpussen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Det anbefales så holde konstruksjonen under oppsyn, tidspunkt for renovering nærmer seg. Plutselige skader/avvik kan ikke utelukkes.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er værlitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Jevnlig vedlikehold i form av skraping og maling vil forlenge levetid på kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig teknet.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at kun mindre deler av konstruksjonen er kontrollert vi 2 stk kryploft. Det 3. hadde ikke tilkomst v/befaring. Det ble ikke registrert unormale forhold eller avvik i byggemåte fra gjeldene oppføringstidspunkt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tilfredsstiller dagens krav.

Som nevnt er store deler av konstruksjonen lukket, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme lokale avvik som ikke kunne bli oppdaget v/befaring.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen.

Datert:

-1996.

-2023. (TG1)

-2025 (TG1).

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er av eldre type Med værslitasje i karmen. Enkelte vindu er treg å åpne/lukke og tar i karm.
Utvendig solskjerming fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu fungerer med dette avviket, lokale justeringer og normalt vedlikehold i form av smøring og maling vil forlenge levetid på vindu.

TG 2 Takvinduer

Velux takvindu i trekarmen.

Ikke datostemplet, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu har slitasje i karmen og har tegn til kondensering i karm.
Lufteventiler er delvis ødelagt på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindu er en spesielt utsatt konstruksjonsdel på grunn av dens plassering og værpåkjenning. Hold under oppsyn, tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.

- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedytterdør i edeltre med felt av 2-lags glass fra byggeår.

Boddør i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør har noe ytre slitasje på dørbildet.
Boddør har noe slitasje på dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjon ellers ok.

1 TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på ca. 24,7 kvm.
Terrasse v/ inngangsparti, ca. 4,5 kvm.

Eier informerer om at det er lagt nytt terrassedekke i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Beslag løsning ved overgang terrassedekket/kledning er slitt og det er ikke kjent hvordan utførelsen er utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskifting av beslag nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Overflater.

Gulv:

Gulv har laminat.

Vegger:

Vegger har malte slette flater og malt tapet.

Tak:

Tak har malte slette flater og malt panel.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Enkelte overflater og trapp er fra byggeår og har noe mer slitasje, anses som normal slitasje i henhold til alder.

Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Tilstandsrapport

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/WC rom
Helfliset rom med malte himlingsplater i tak.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og innredning med opplegg for vaskemaskin.

I følge tidligere salgsoppgave ble vaskerommet pusset opp i 2014, dokumentasjon på dette foreligger ikke/er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand. Avtrekksvifte er defekt, noe som reduserer ventilering av luft og kan medføre skade over tid, ellers fungerer rommet med dagens tilstand.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 7 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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.

Fall er mindre enn 1:100 som er krav for vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

Da dette er ett vaskerom, vil det være redusert påkjenning med vannsøl og vil fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Vanskelig tilkomst for kontroll av sluk. Tegn til membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling på nedre del av front, trolig på grunn av manglende ventilerings i rommet, noe som tidvis vil gi forhøyet luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke registrert unormale forhold, vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

LOFT > BAD

Generell

Bad loft.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2025.

Arbeidene er utført av:

- Rolland VVS.
- Elektroinstallasjon AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Badet er nytt i 2025 og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

LOFT > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-20 mm fall målt lokalt i nedsenket del fra sluk.
- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

LOFT > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

LOFT > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

LOFT > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Tilluft er etablert i dør.

LOFT > BAD

🕒 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5år og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp m/integrert avtrekksvifte.
- Kjøkeskap.
- Vinskap.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekk via platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra bad loft.

Det er montert mekanisk ventilasjonsanlegg på kryploft med kanalføringer til kjøkken, bad og vaskerom/WC. Det fungerer ikke.

Boligen har ventilasjon fra oppføringsstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.

Tilstandsrapport

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motorenhet på mekanisk anlegg er defekt. Det er kompenserende tiltak via elektrisk styrt vifte på bad og naturlig ventilering via spalte i vindu.

Plast på rørkanaler er revet og spist av skadedyr. Ikke kjent når det har skjedd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er i dag elektrisk styrt vifte på bad, og naturlig ventilering via ventiler i vindu. Det tilfredsstiller ikke krav ved oppføringstidspunkt med kun naturlig ventilering.

Det anbefales og en rens og kontroll av kanaler, samt etablere avtrekk til kjøkken, røret ligger der, men er blendet igjen.

Se punkt ventilasjon vaskerom, på grunn av manglende effekt på motorenhet, fungerer da ikke ventilering på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

-Vedovn i stue.

-Varmekabler på bad og vaskerom.

-Varmekabel i entre.

-Panelovn på vegg.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.

Inneholder: Automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:

25 ampere 2 stk.

16 ampere 1 stk.

15 ampere 7 stk.

10 ampere 1 stk.

De senere år har eier gjort flere utbedringer på det elektriske anlegget, blant annet:

-Nytt elektrisk på bad loft.

-Nytt elektrisk i forbindelse med renovering av kjøkken.

-Spotter i stue og kjøkken.

-Rehab av sikringsskap, nye jordfeil automater og og hovedbryter.

-Diverse oppgraderinger på loftetasje.

Tilstandsrapport

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.

1997 Fra byggeår med tidvise oppgraderinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alt elektrisk arbeid som er utført i regi av dagens eier er utført av godkjent elektrovirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er fremvist for arbeid som er utført i dagens eiers regi.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

IG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er leiligheten i U.etasje som eventuelt vil bli berørt dersom det skulle være avvik, eventuelle kostnader vil fordeles på enheter i sameiet.

IG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

IG 2 Terrenghold

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig ekstern bod.

Oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med takstein.
Grunnmur av betong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

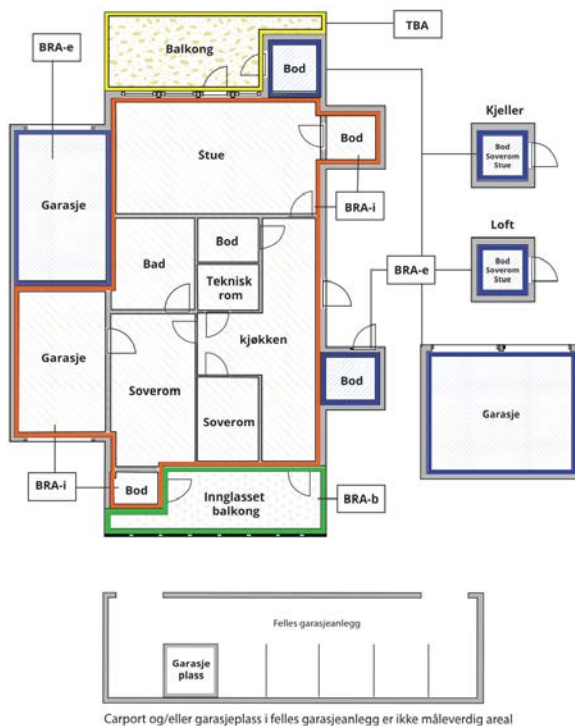
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 over 2 etasjer.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	69	5		74	29		74
Loft	42			42		6	48
SUM	111	5			29	6	122
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue	Bod	
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1.Etasje.

- Entré (4,5 kvm).
- Hall m/trapp (8,9 kvm).
- Vaskerom (4,4 kvm).
- Kjøkken (14,2 kvm).
- Stue (34,9 kvm).

Ekstern bod (5,4 kvm).

Balkong, 24,7 kvm.
Terrasse v/ inngangsparti, 4,5 kvm.

Loft:

- Gang m/trapp (4,9 kvm).
- Bad (7,9 kvm).
- Soverom (10,2 kvm).
- Soverom 2 (7,5 kvm).
- Soverom 3 (5,8 kvm).
- Bod (2,5 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2025. Arbeid utført av Rolland VVS.

Diverse elektrisk arbeid utført i forbindelse med kjøkken, bad, loft etasje, elbil lader og sikringskap, arbeid utført av ;

-Bravida.

-Ernst Eismann elft AS.

-NHO Elektro.

-SJøvold Elektro.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Ekstern bod; 3,6 kvm.

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 over 2 etasjer.	108	3
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	609	0	2	263 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Seimsvegen 185 B							
Hjemmelshaver							
Andersson Lars-Erik Haugsbø							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og om utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/opplegsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250260	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Sunde Knudsen	Lars-Erik Haugsbø Andersson
Gateadresse	
Seimsvegen 185B	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5260
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	6451199

Document reference: 1501250260

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering
Arbeid utført av	Rolland vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2025
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2025
-------------	--------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk kjøkken, stue, overetasje og elbil lader
Arbeid utført av	Sjøvold elektro, Bravida, Ernst Eismann Eftf. 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved siden av hus
-------------	------------------

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

Document reference: 1501250260

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassebord er byttet i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250260

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250260

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Knudsen	8b151ab64231af72ff36ad9 a088b320021f768ae	11.11.2025 20:00:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Andersson	a184161c800e0dbc997631 bb52a5b3615486b665	12.11.2025 14:29:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250260

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Seimsvegen 185B - Nabolaget Bogen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Seimsmarka	11 min
Linje 28, 92, 95, 910, 911, 920, 925	0.9 km
Arna stasjon	23 min
Linje F4, L4, R40	2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	28 min
Linje F4, L4, R40	26.4 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.)	15 min
325 elever, 25 klasser	1.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min
417 elever, 32 klasser	2.2 km
Arna videregående skole	18 min
200 elever	1.6 km
Åsane videregående skole	19 min
1100 elever	14.5 km

«Greie naboer, barnevennlig, har lenge sol om kvelden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

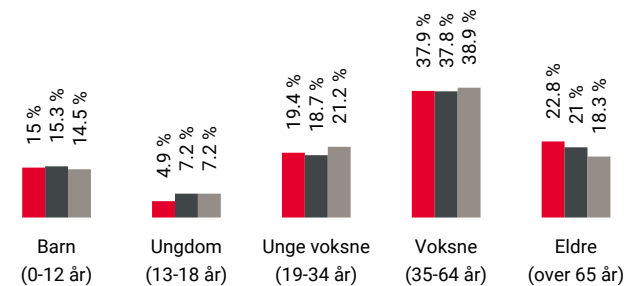
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogen	1 125	505
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogane barnehage (1-5 år)	9 min
50 barn	0.7 km
Kidsa Øyrane (1-5 år)	14 min
114 barn	1.2 km
Indre Arna barnehage (0-5 år)	19 min
69 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien	11 min
PostNord	1 km
Kiwi Indre Arna	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



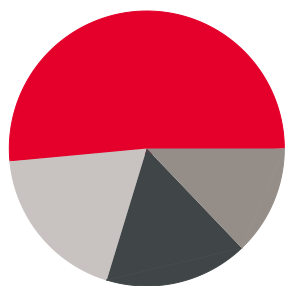
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Seimshovden balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Garneshøyden	13 min	🚶
Ballspill, fotball	1.1 km	
🚴 Aktiv365 Arna	15 min	🚶
🚴 Arna Treningssenter	6 min	🚗

Boligmasse



52% enebolig
17% rekkehus
13% blokk
19% annet

«Meget godt nabolag.
Fantastisk for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

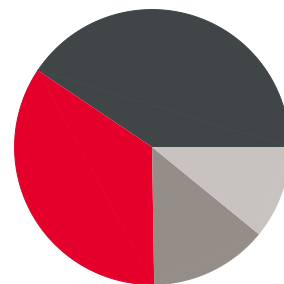
21 min



Apotek 1 Arna

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



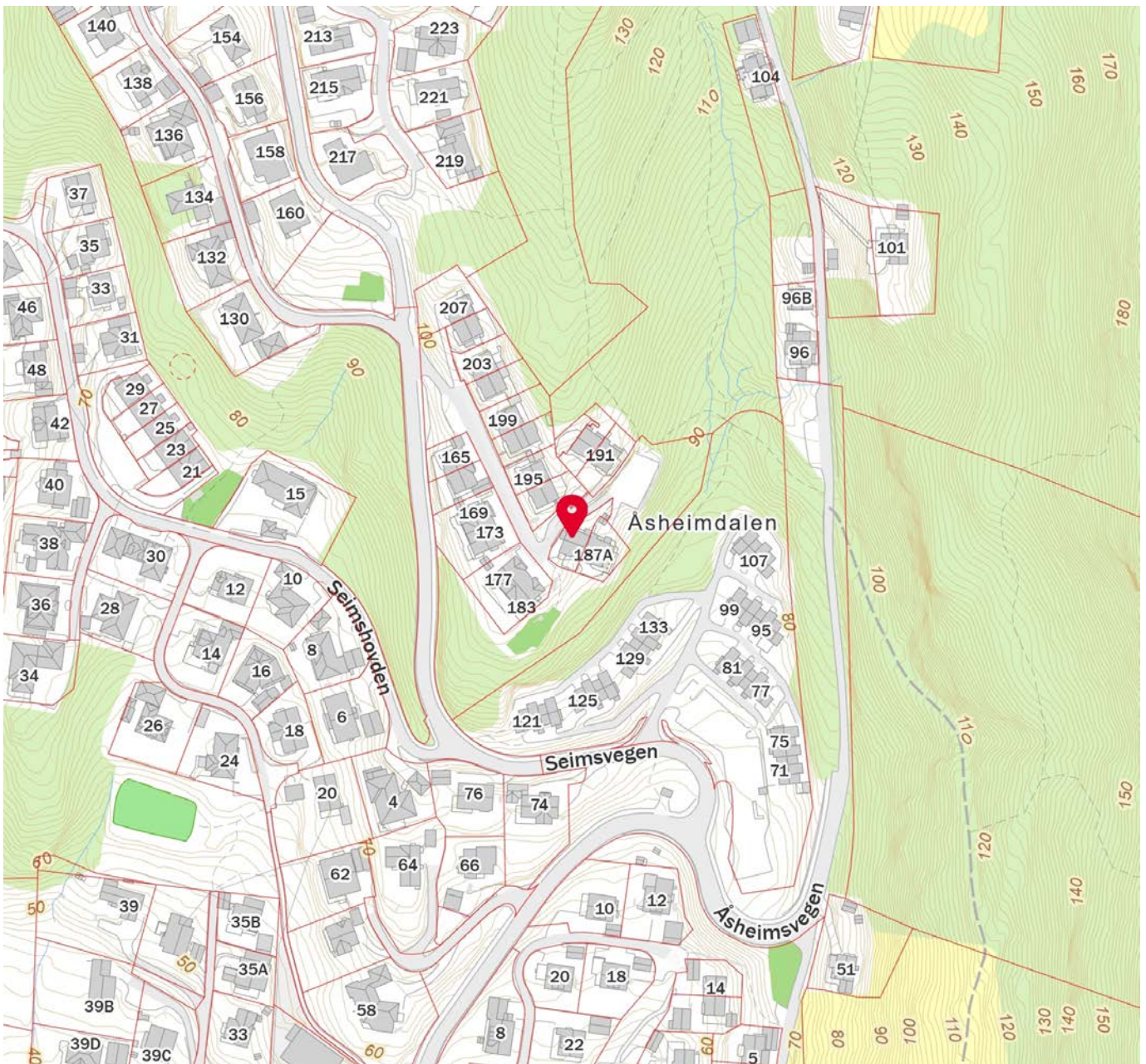
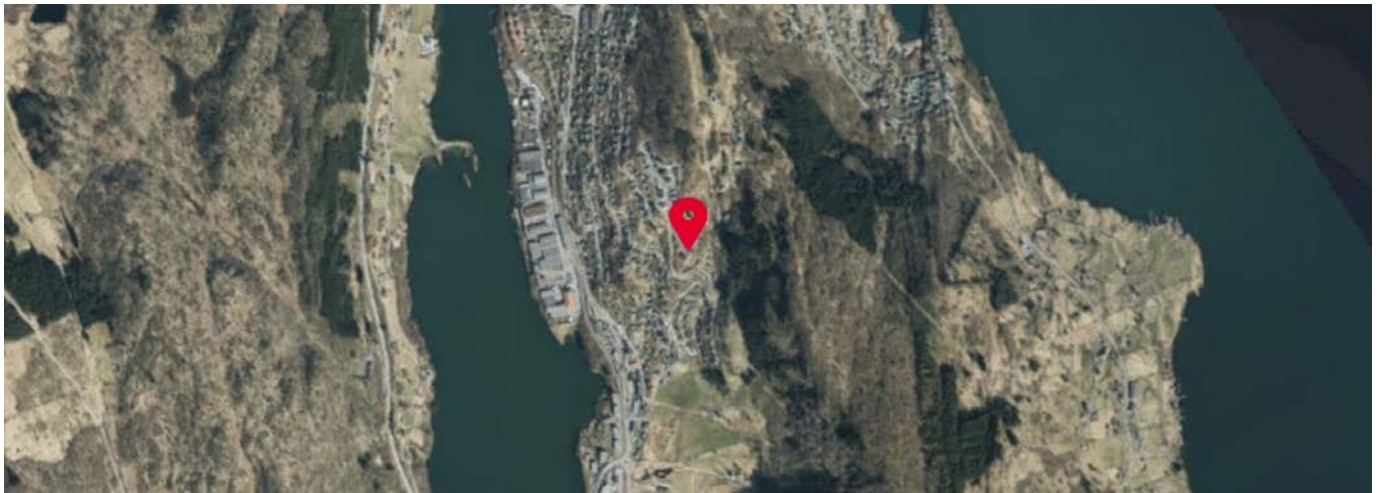
0%

43%

Bogen
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

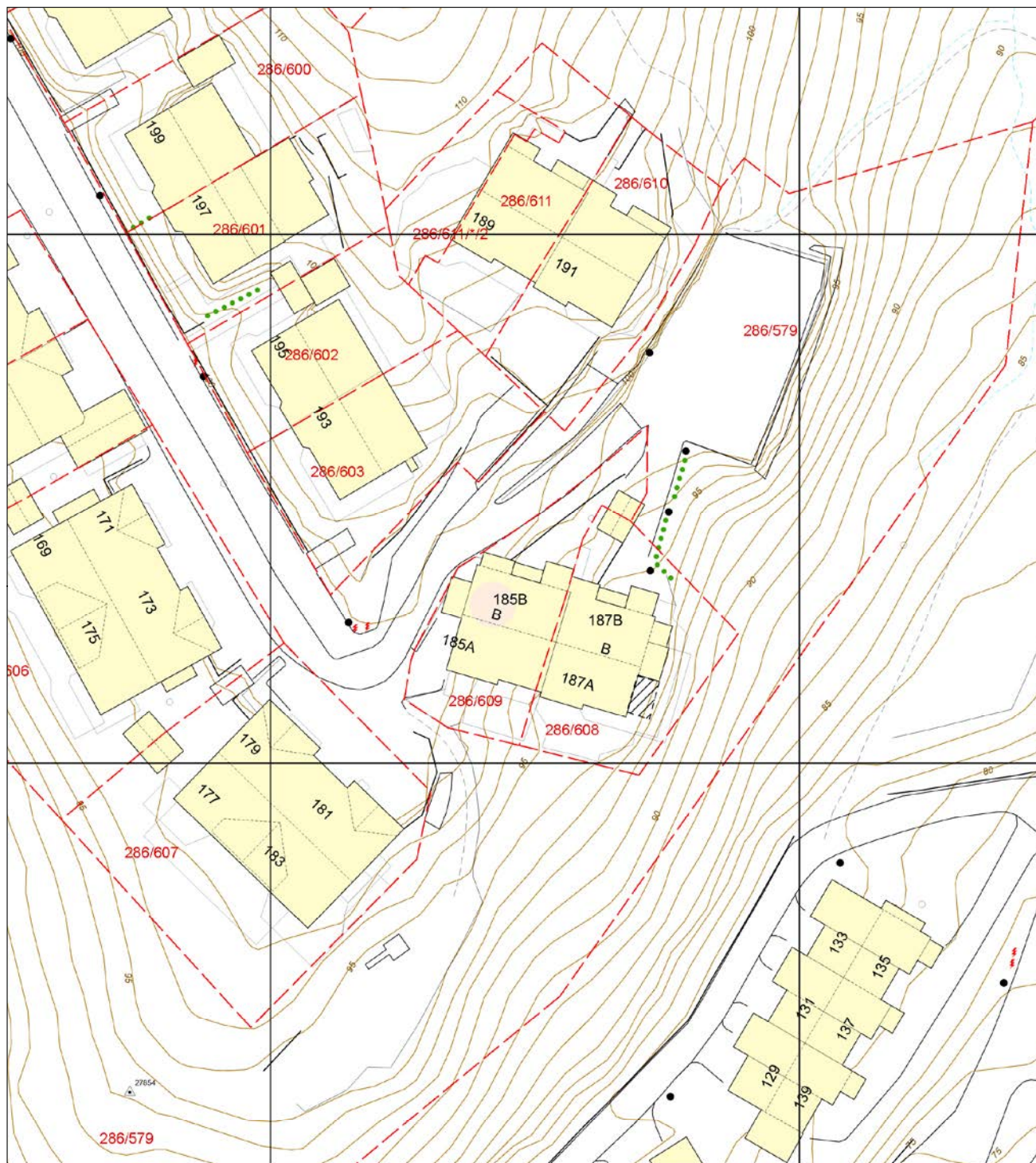
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/609/0/2

Adresse: Seimsvegen 185B, 5260 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	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

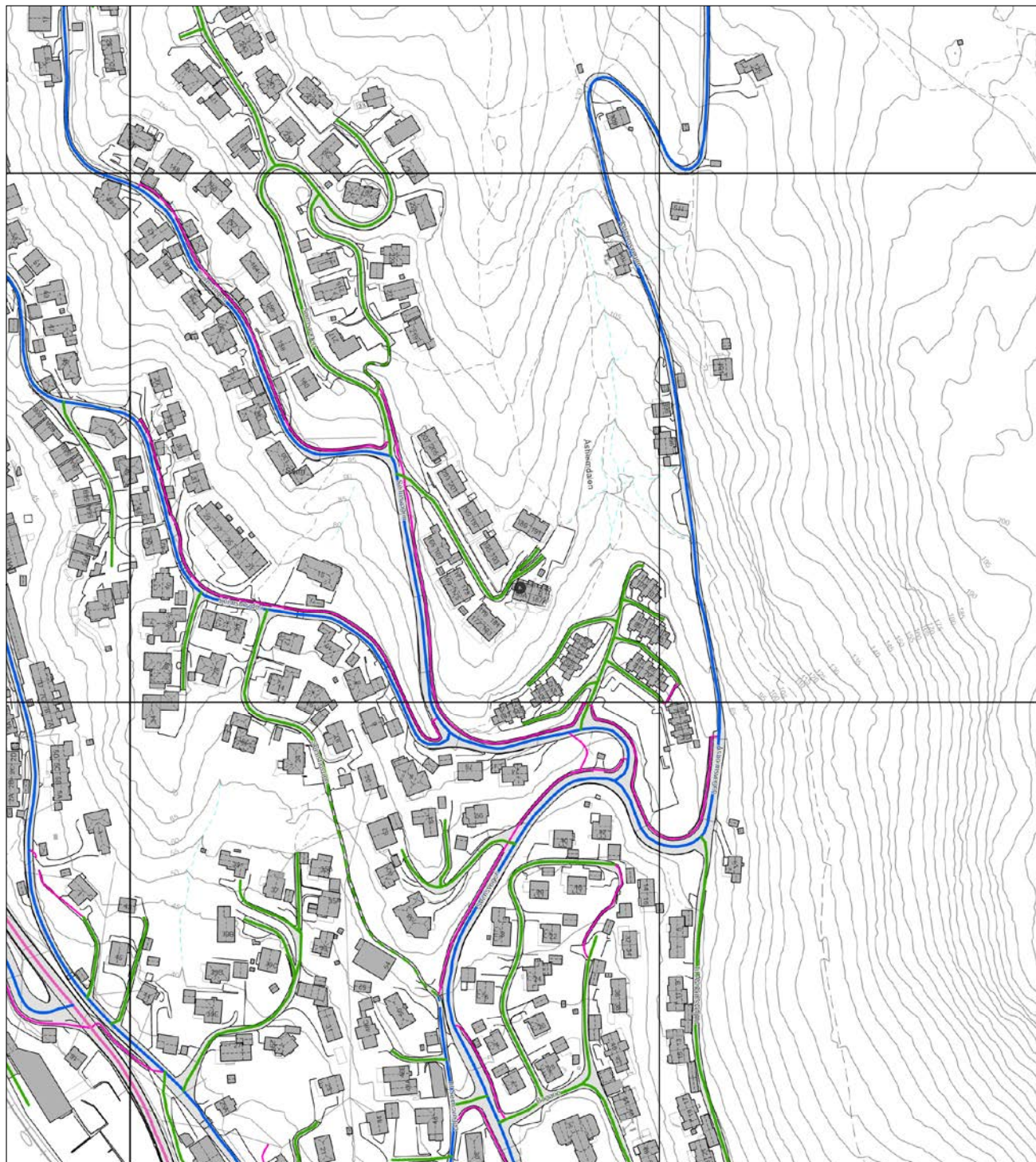
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/609/0/2

Adresse: Seimsvegen 185B, 5260 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 |

Retureres til
Baltic Bygg & Eiendom A/S
Slettev. kveggen 32
5095 ULSET

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

7 MAI 1997

Dagboknr. 12836
BERGEN BYFOGDEMBETE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunens navn

Gnr.

Bnr.

Festenr.

1201 BERGEN

286 609

2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

928655547

A/S BERGEN TOMTESKAP

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	78	11			21			31			41			51		
2	B	120	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere:

198

= nevner:

198

4. Supplerende tekst⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr: 12836 Tinglyst: 07.05.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

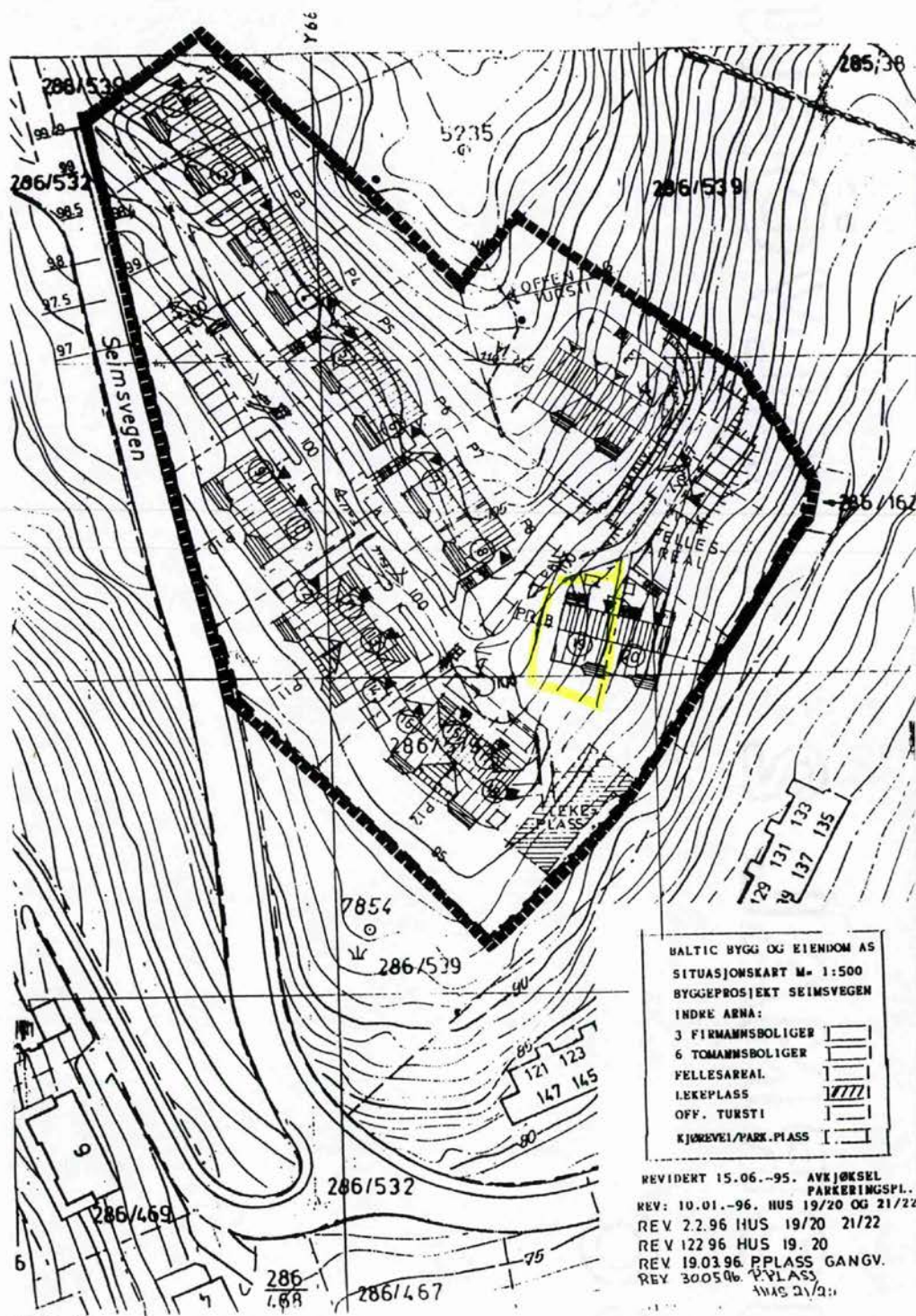
7. Underskrifter

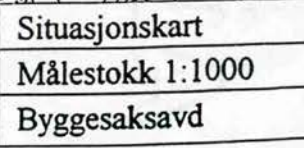
Sted, dato

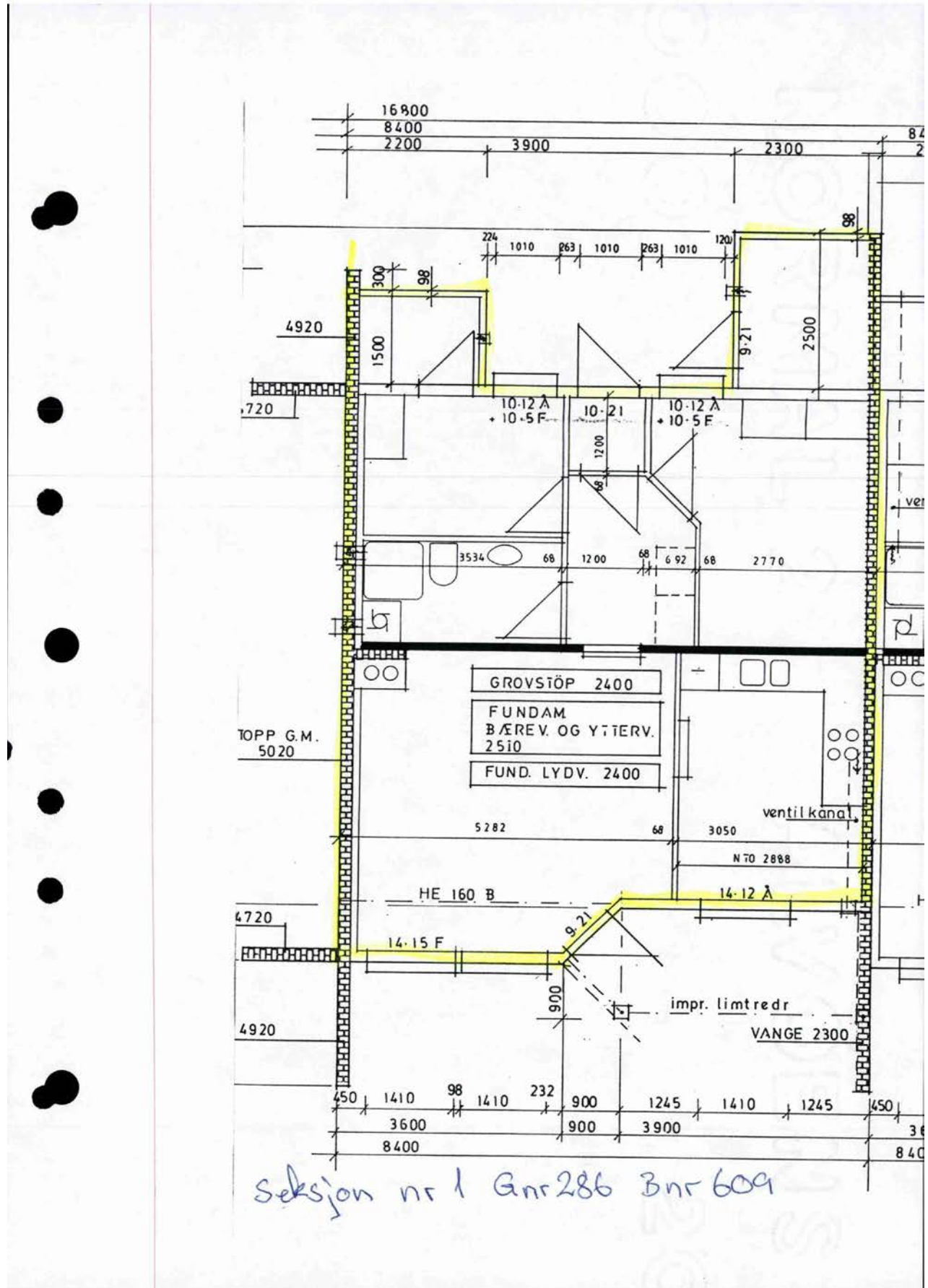
BERGEN
06. MAI 1997

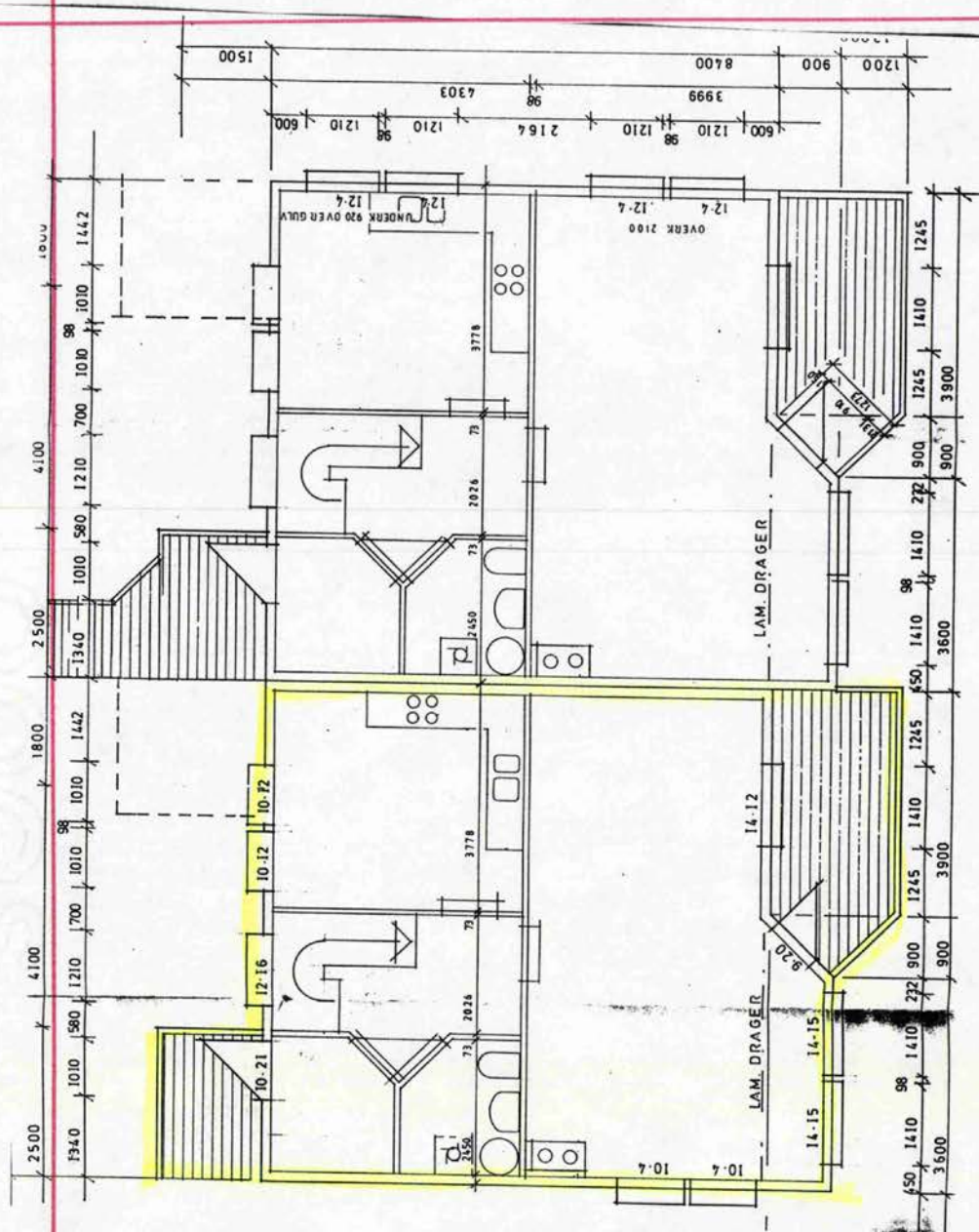
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

A.s. Bergen Tomteselskap

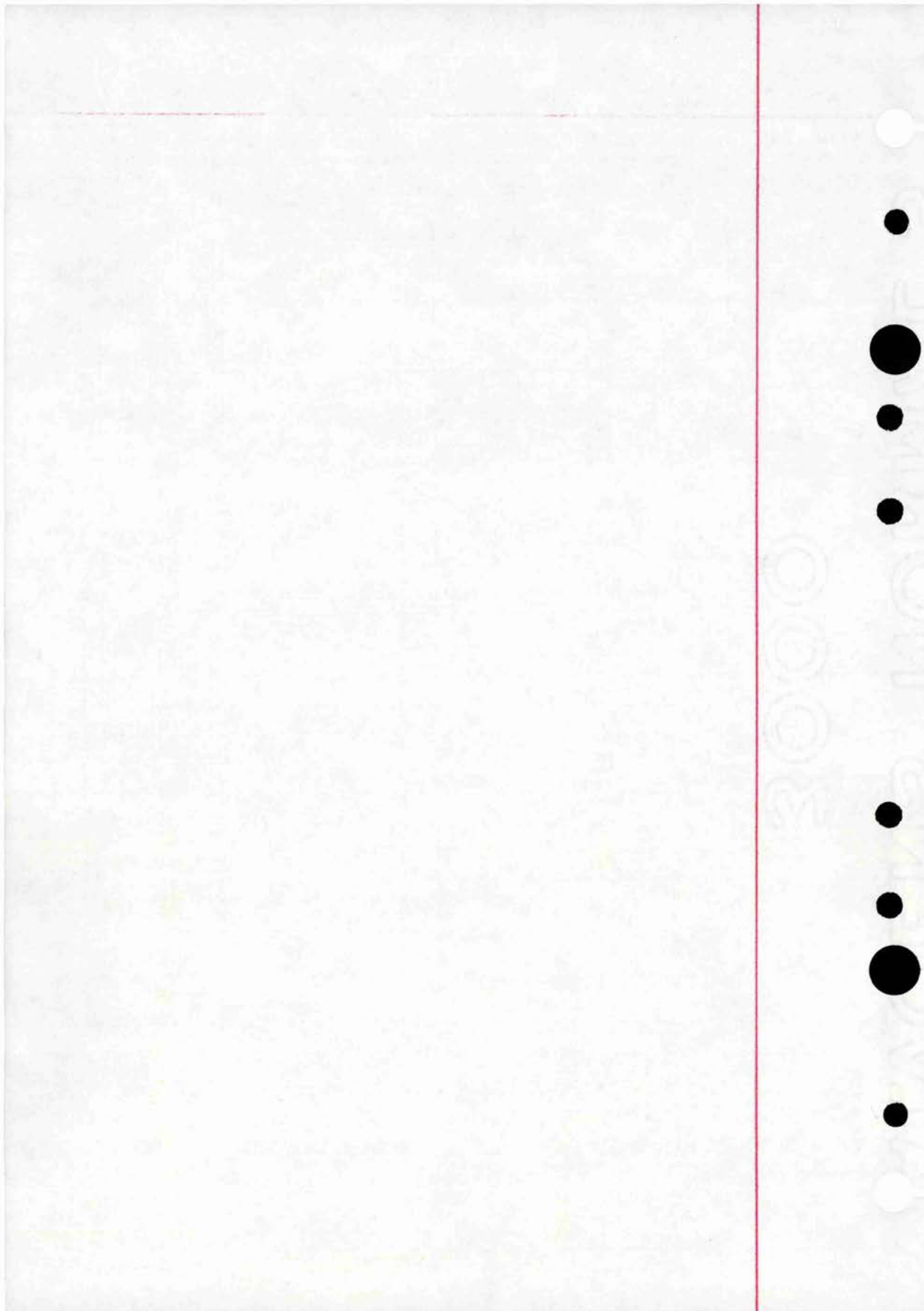


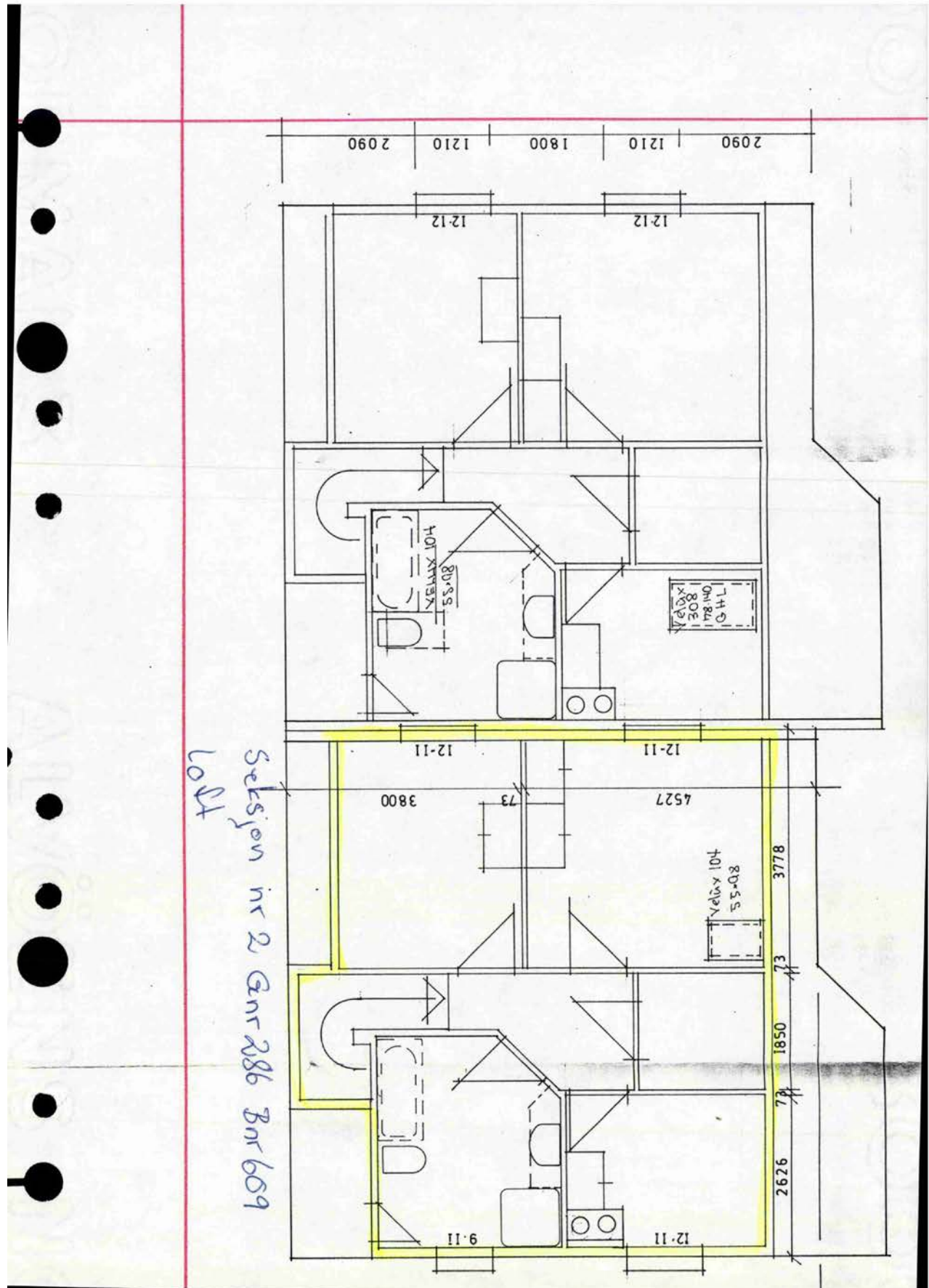


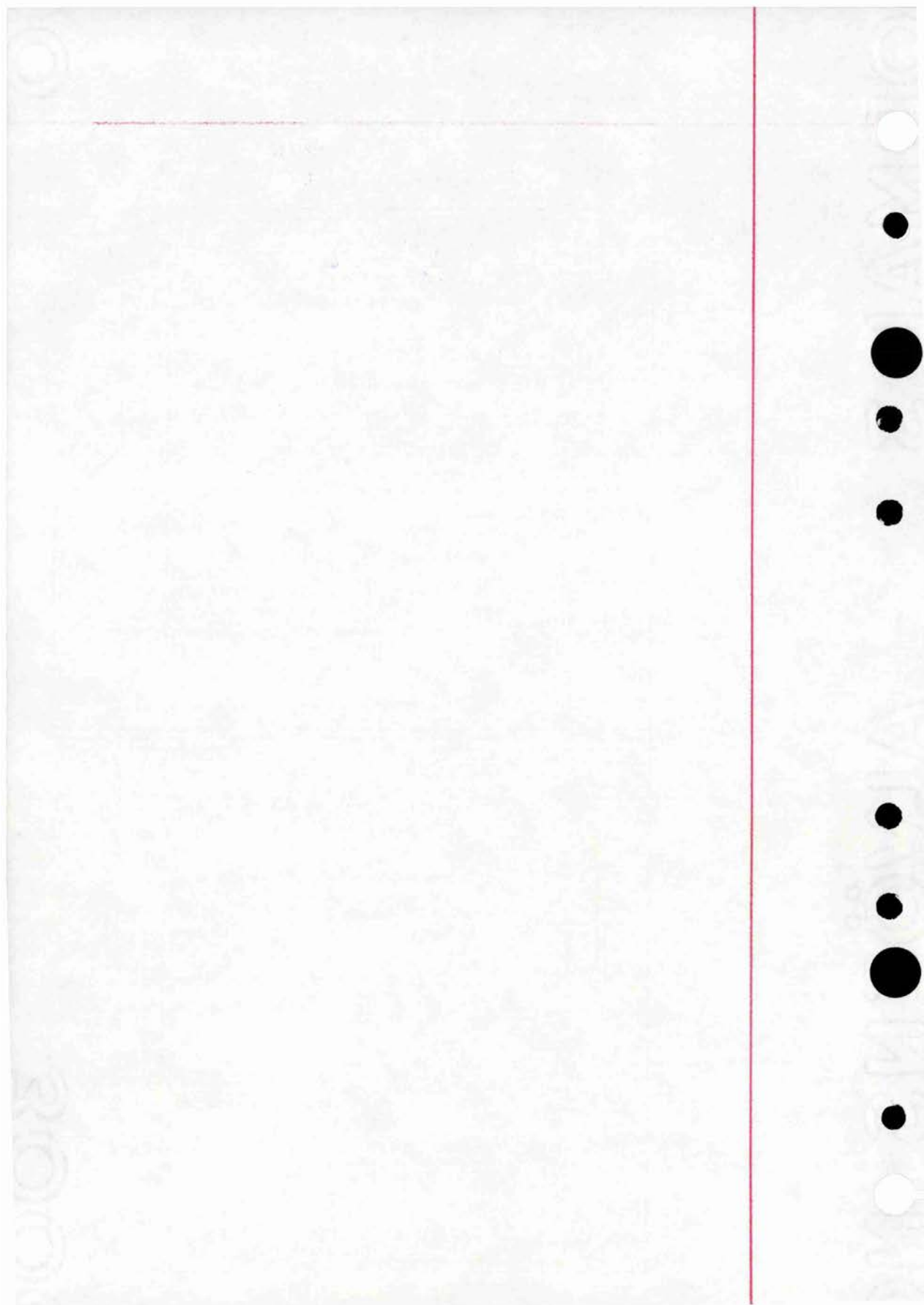




Seksjon nr 2 Gnr 286 Bnr 609





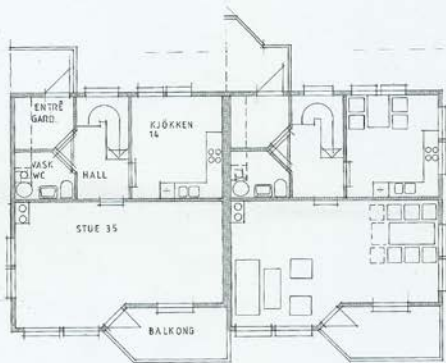




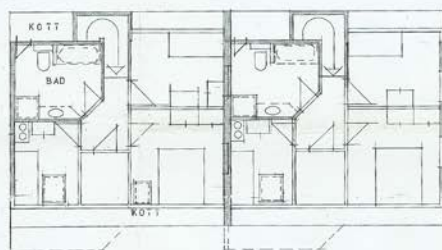
DEUTSCHE DEMOKRATISCHE REPUBLIK
Eyrauding
 Adresse: _____ Datum: _____
 Unterschrift: _____
 Monat: **19. JAN 1996**
 Folien-
 Nummer: **963025**
 Foliennummer: _____

HUS NR: 19, 20

Dato	Komm./Tegnet	Gårdjent	Målestokk		
09.01.96	S 7		1:100	FASADER	
BAL TIC BYGG OG EIENDOM AS SEIMSL EITET ARNA TOMANNSBOLIG M. HAGELEILIGH				Erstatning for:	Erstatet av:
Merkning:		Beregning:			

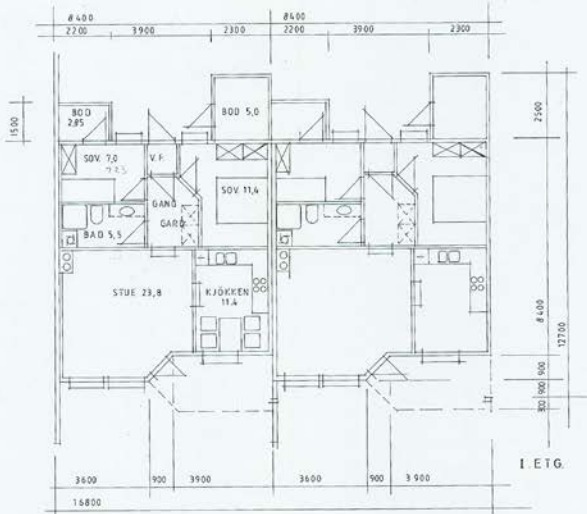


2. EIG.

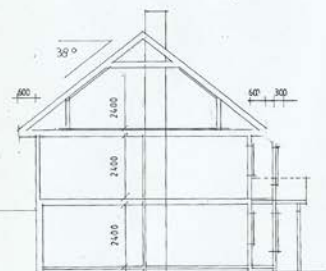


LOFT

KOMMUN BYUTVEKSLING
Byggesaksnr.
3 11 JAN. 1997
963025
S.Nr. 963026



1. EIG.



SNITT

HUS NR: 19, 20

Rev. 20.03.96
REV 1. EIG. 23.7.96
REV 25.03.96

Dato	Konstr./Tegnet	Gutkjent	Målestokk	PLAN SNITT
01.02.96	ST		1:100	
BALTIC BYGG OG EIENDOM AS SEIMSLEITE ARNA				Erstattet av:
TOMANNSBOLIG M.HAGELEILIGH.				REV. 20.03.96
Hensiktsang:		Beregning:		

VEDTEKTER

for

Seimsvegen Samvirkeforetak nr. 165 - nr. 207

Vedtektene gjelder fra 22.april 1997
Vedtektsendring 29.3.2001, 24.3.2011, 26. 11 2012, 25.11.2013, **samt**
14.3.2016

§ 1 FORETAKETS NAVN

Foretakets navn er Seimsvegen Samvirkeforetak nr. 165 – nr. 207.
Foretakets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 2 SELSKAPSFORM

Seimsvegen Samvirkeforetak nr.165 - nr.207 er et samvirkeforetak med begrenset ansvar. Medlemmene er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for foretakets forpliktelser, men svarer bare for sin forholdsmessige andel med de unntak som framgår nedenfor.

§ 3 FORMÅL

Samvirkeforetaket har som formål å fremme og forvalte fellestiltak og interessene til eierne og beboerne.
Samvirkeforetaket skal forestå opparbeiding og drift av foretakets eiendommer, som er fellesareal for medlemmene.
Foretaket har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private fellesveier, vann og avløpsledninger fra tilkobling til kommunal vei og kommunale ledninger og til det enkelte hus. Disse anleggene fremgår av eget kartbilag.

§ 4 MEDLEMSKAP

Alle huseierne innen boligfeltet Seimsvegen nr.165 – nr.207 har rett og plikt til medlemskap i samvirkeforetaket. Huseierne er automatisk medlem av samvirkeforetaket og forplikter seg til å gjøre nye kjøpere oppmerksom på det ved overdragelse av bolig. Ved overdragelse kan Samvirkeforetakets styre kreve framlagt kopi av disse vedtekter underskrevet av kjøper for å påse at kjøper er gjort kjent med samvirkeforetaket og dets vedtekter.
Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen feltet. Som medlemmer kan også opptas oppsittere på tilliggende

eiendommer når disse vil dra nytte av de arealer og anlegg foretaket forvalter. Samvirkeforetakets medlemmer betaler ikke andelsinnskudd.

§ 5 SAMVIRKEFORETAKETS VEDTAK

Samvirkeforetakets medlemmer er bundet til de vedtak som treffes av foretakets generalforsamling og styre innfor foretakets vedtekter.

§ 6 DRIFT

Medlemmene er overfor hverandre ansvarlig for samvirkeforetakets kostnader og drift med en lik andel hver. For særlig forhold kan samvirkeforetaket vedta med 2/3 flertall en annen kostnadsfordeling i det enkelte tilfellet.

§ 7 SKADE

For de private anlegg som vei, vann og avløpsledning har medlemmene solidarisk ansvar overfor utenforstående for samvirkeforetakets forvaltning og vedlikehold.

Medlemmene har plikt til å samarbeide og medvirke ved skadetilfeller som f.eks. oppgi og kontakte forsikringsselskap og lignende

Medlemmene har plikt til å medvirke til at skader blir reparert og kostnadsdekket så snart som mulig.

§ 8 PARKERING

Det er opparbeidet parkeringsplasser både på den enkelte eiendom og på fellesarealet. For parkeringsplassene på fellesarealet er gitt eksklusiv bruksrett for enkelte eiendommer og boenheter til særskilte plasser. Hver boenhet skal ha særskilt parkeringsplass enten på egen eiendom eller på fellesarealet. De resterende parkeringsplasser på fellesarealet er til felles bruk som gjesteplasser for eksklusiv bruk for den enkelte eiendom.

Samvirkeforetaket har vedlikeholdsplikt for normal slitasje for vei, gjesteparkeringsplasser og også for de særskilte parkeringsplassene for hver enkelt eiendom enten disse ligger på den enkelte eiendom eller på fellesarealet. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke særskilt slitasje utover en normalt vanlig slitasje.

Dersom den bruksberettigede har gjort endringer i parkeringsplassens opparbeidelse eller oppført garasje eller carport som vil vanskeliggjøre eller fordyre slikt vedlikehold, må den bruksberettigede dekke merkostnadene selv.

Samvirkeforetaket skal ha anledning til å uttale seg før oppføring av garasje eller carport på fellesarealet.

§ 9 STYRET (Vedtektsendring 24.3.2011 og 14.3.2016)

Foretakets styre består av 4 medlemmer og to varamedlemmer som velges av og blant medlemmene eller medlemmenes husstandsmedlemmer. Styret skal sammensettes slik at både tomannsboligene og sameierne i firemannsboligene er representert i styret.

Styrets medlemmer velges i utgangspunktet for to år om gangen av generalforsamlingen etter rulleringsliste. Styret konstituerer seg selv innen 2 uker etter Generalforsamlingen er avholdt og sender ut styremøtereferat med styrets sammensetning.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme

Medlemmene er forpliktet til å motta valg til styret.

Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad.

Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap foretakets firma. Styret kan meddele prokura.

Hovedregelen i samvirkeoven er at samvirkeforetak skal ha daglig leder. På ordinær generalforsamling 14.3.2016 ble det fremmet forslag fra styret om at vårt samvirkeforetak ikke har behov for noen rolle som daglig leder, men kun kontaktperson. Dette ble enstemmig vedtatt på generalforsamlingen. Kontaktperson er styrets leder.

§ 10 GENERALFORSAMLINGEN (Vedtektsendring 29.03.01)

Ordinær generalforsamling holdes innen utløpet av mars måned etter skriftlig innkalling som sendes alle medlemmene hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal skriftlig meddeles styret senest 15.januar.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 4 medlemmene skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel. Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 11 SAKER FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
5. Valg av styre, leder og nestleder, jfr.§9.
6. Valg av revisor.
7. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 12 STEMMERETT (Vedtektsendring 24.03.2011)

På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt med gyldig legitimasjon la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt. Ektefelle eller samboer som møter i stedet for eier, anses for å ha fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremkommer av § 6, § 13 og § 14. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigete forlanger det.

§ 13 KONTINGENT

Medlemmene skal betale lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foretakets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innfor formålets ramme.

Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse av foretakets eiendom, samt pålegge medlemmene økonomiske forpliktelser ut over det beløp som nevnt ovenfor. Det kreves enstemmighet for vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen, anlegg eller ev deler av dette. Det kreves 2/3 flertall for vedtak om nyanskaffelser og utbedringer som ikke er nødvendige, men vesentlig i utgiftens størrelse.

§ 14

Eventuelt årsoverskudd skal avsettes til etterbetalingsfond jf. Samvirkeloven § 26 jf. § 28. Ved oppløsning av foretaket skal

gjenværende midler fordeles på de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen skal skje på bakgrunn av medlemmenes omsetning med foretaket de siste to årene.

§ 15 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer av vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 16 MEDLEMSMØTER

På medlemsmøtene treffes velforeningens beslutninger med alminnelig flertall. Ønske om nyanskaffelser og utbedringer som ikke er nødvendige og som er vesentlige etter forholdet i sameiet eller utgiftens størrelse, kan vedtas på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 17 REVISJON

Foretakets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 18 OPPLØSNING

Foretaket kan ikke oppløses uten at formålet bortfaller eller foreningen av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål. For vedtak om oppløsning må det innhentes samtykke fra Bergen kommune for eventuell fortsatt drift av de private fellesanleggene som vei, vann og avløpsledninger.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-06-29-81>



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Seimsvegen 185B
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre