

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 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 344 001,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 543 222,-
Felleskostn.: Kr 6 434,-
Selger: Tore Flatebø
Elin Flatebø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 124/128 kvm
Tomtstr.: 36116.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 672
Andelsnr.: 61
Oppdragsnr.: 1501240216

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hølbekken 57! En innbydende del av tomannsbolig i et barnevennlig og hyggelig nabolag, sentralt i Arna. Boligen har flere uteplasser, hvor du usjenert kan nyte en nydelig utsikt og gode solforhold. Her får du en skjermet og barnevennlig beliggenhet innerst i enden av blindvei, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Flott hage med prybusker og frukttrær samt herlig plen som innbyr til lek og moro for barna. Innholdsrik bolig med lys og romslig stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Kort oppsummert:

- Fast garasjeplass
- Store uteplasser og fint tomt
- Usjenert og svært barnevennlig helt innerst i blindvei
- Ca. 20 minutters gange til Øyrane Torg
- Kort gangavstand til Ådnamarka skole og barnehage, samt buss og nydelig turterreng
- Vestvendt og solrikt

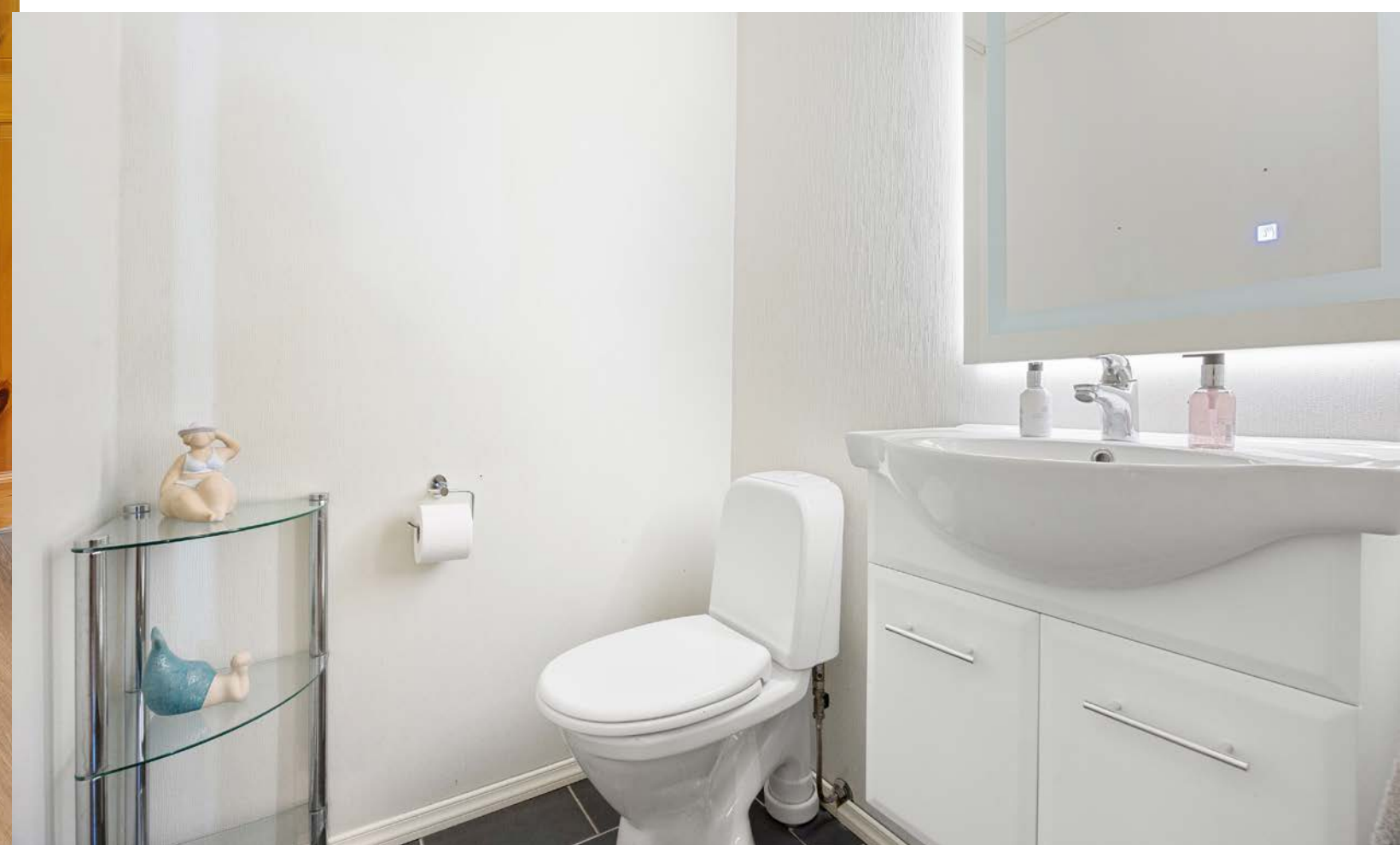


Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 18 |
| Om eiendommen | 22 |
| Tilstandsrapport | 35 |
| Egenerklæring | 53 |
| Nabolagsprofil | 60 |
| Forbrukerinformasjon | 68 |
| Budskjema | 69 |















Plantegning

1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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

Kjeller



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 128 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Gang 16,3 m², Bad 5,1 m², Vaskerom 5,4 m², soverom 12 m², soverom 13,5 m², Bod 3,1 m²
1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré 1,4 m², Hall m/trapp 12,7 m², Kjøkken 9,5 m², Stue 32,2 m², Toalettrom 1,8 m², Soverom 6,5 m²
BRA-e: 4 m² Bod 4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

36116.3 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har en flott tomt rundt huset med usjenerte uteplasser, prydbusker, frukttrær og plen. Opparbeidet og beplantet fellesareal. Fast plass i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet

Hølbekken 57 har en attraktiv beliggenhet i solrike og barnevennlige omgivelser. Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde sentralt i Arna, men likevel tilbaketrukket og skjermet for trafikkstøy. Perfekt for deg som ønsker kort avstand til det meste. Fra boligen har du en flott utsikt over Arna og fjell i områdene omkring. Boligen ligger fredelig til i

enden av en gate, og har en vestvendt og solrik beliggenhet. Hølbekken er et etablert og barnevennlig nabolag.

Fra boligen er det kort gangavstand til både barnehage og Ådnamarka skole, med stor lekeplass og fotballbane. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Arnatveit, som ligger i få minutters gange unna boligen. For et bredere servicetilbud er det kort kjøreavstand til Øyrane Torg. Her finner du dagligvare, flere motebutikker, spisesteder, apotek, vinmonopol m.m. Ved Øyrane Torg er også Arna Stasjon, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, samt Arna terminal med et godt busstilbud. Frem til kvelden, går toget mellom Arna og Bergen hvert kvarter. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters kjøretid til Åsane og i underkant av 30 minutter til Bergen sentrum.

Like i nærheten av boligen finner du flotte turmuligheter. Her kan turer som Rambergsvegen, Arnanipa, Skåldalsnipa og Vikinghytten videre over Byfjellene trekkes frem som fine alternativer.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Ådnemarka skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Åsane videregående skole

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Teakfinert gatedør, med isolerglass i malte trekarmer.

Altan- og terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Innvendige dører:

Glatte finerte dører og heltre furu fyllingsdører.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv mot grunnen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svigersønn renoverte badrom i 2006

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

Skiftet el tavle til automatsikringer Ny kurs til utvendig strøm Små justeringer til nye stikkontakter i gang og bod

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

Kontroll av el anlegg fra kommunen

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

Oppgradering av hele borettslaget i 2009

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje
Entré: 1,4 m²
Hall m/trapp: 12,7 m²
Kjøkken: 9,5 m²
Stue: 32,2 m²
Toalettrom: 1,8 m²
Soverom: 6,5 m²

Underetasje

Gang: 16,3 m²
Bad: 5,1 m²
Vaskerom: 5,4 m²
Soverom 1: 12 m²
Soverom 2: 13,5 m²
Bod: 3,1 m²

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat og belegg.
Innvendige vegger med panel, malt tapet og malt pusset betong.
Innvendige himlinger med malt pusset betong, og malte plater.

Standard

Velkommen til Hølbekken 57! En innbydende del av tomannsbolig i et barnevennlig og hyggelig nabolag, sentralt i Arna. Boligen har flere uteplasser, hvor du usjenert kan nyte en nydelig utsikt og gode solforhold. Her får du en skjermet og barnevennlig beliggenhet i enden av blindvei, med kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Innholdsrik bolig med lys og romslig stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Stue:

Lys og romslig stue på 32,2 m², med en praktisk planløsning som gjør det enkelt å innrede i soner.

Her er det plass til sofaseksjon, spisegruppe og mediemøblement. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt en nydelig utsikt over nærområdet. Luft-til-luft varmepumpe i stuen, og en flott vedovn sørger for lun stemning på de kaldere dagene.

Fra stuen er det utgang til en av boligens flotte uteplasser. Denne ligger vestvendt, med utmerkede solforhold. Altanen er på 15 m², og har god plass til å innrede med ønskelig utemøblement.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med hvite profilerte fronter og benkeplate i heltre. Her er det godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt god arbeidsplass på benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, og kjøl- og frysenskap. Det også er plass til å innrede med et enkelt frokostbord på kjøkkenet.

Soverom:

Boligen har totalt 3 soverom på 12 m², 13,5 m² og 6,5 m². De største soverommene kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommsmøblement. Fra et av disse er det utgang til uteplass med treterasse på 19 m². Det minste soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor, og har plass til standard soveromsinnredning.

Bad:

Helfliset bad på 5,1 m², oppgradert i 2006. Arbeidet ble utført i regi av eier, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Badet er innredet med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc. Oppvarming med gulvvarme på badet.

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv, og platet og malte vegger. Vaskerommet er innredet med møbler, stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med gulvvarme på vaskerommet.

Toalettrom:

Eget toalettrom i boligens 1. etasje. Rommet har fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.

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:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 95 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite lokalt fall til sluk. Det ligger en dam igjen på gulv ved sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke behov for strakstiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket, men montering av dusjkabinett anbefales.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Klemring og opprinnelig våtromsbelegg er synlig i plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet er ca 20 år gammelt. Membran(våtromsbelegg) under flisene er over 40 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Tid for oppussing av bad nærmer seg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fuktskadet bunnplate i skap under vask. Fuktskadet benkeplate rundt vask.

Tiltak: Kjøkkenet nærmer seg tid for utskifting.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Opprinnelige vannrør. Vannrør av kobber.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige avløpsrør. Avløpsrør av plast.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsberederen er over 40 år gammel. 142,5 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgrad 2 er valgt da normal levetid er oppbrukt.

Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn er større en 10 cm.

Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Åpninger mellom trappetrinn bør reduseres.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Tiltak: Vaskerommet fungerer, men har eldre innredninger og overflater. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt.

Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger handelen.

Parkering

Alle hus har og skal ha en fast p-plass, og den skal følge med ved salg. Det er ingen som kan ha mer enn 1 fast p-plass. Salg av garasjeplass kan skje uavhengig av salg av bolig. I slike tilfeller bytter beboere plass, slik at den som selger garasje bytter til p-plass ute.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233789

Diverse

Saker fra årsmøte:

- Styret seg på muligheter for å skifte pipene.
- Flomberedskap; Tilsyn med risten i bekken (Hølbekken 133) er viktig. Styret har jevnlig tilsyn, og vurderer eventuelle tiltak.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon
Viser til kontroll av anlegg Hølbekken 57, utført den 29.11.2012, og vil med dette brev informere Dem

om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Oppvarming med gulvvarme i bad, vaskerom, soverommene og i deler av gang i underetasje, luft-til-luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Formuesverdi primær

Kr 750 034

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 850 129

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tv og internett (grunnpakke), dugnad, garasjeleie, avdrag og renter på felleslån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet/borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styreleder opplyser at det muligens kan bli foretatt en indeksregulering av felleskostnader. Dette vil bli diskutert på styremøte i oktober.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6434

Andel Fellesgjeld

Kr 344 001

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

18.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Krossbakken Borettslag pr. 18.09.2024: 21 173 050,28

Andel fellesformue

Kr 54 438

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Krossbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

953776278

Andelsnummer

61

Om borettslaget

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12115579280

Lånebeskrivelse: DNB, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Andel av saldo 344 001,48 Innfrielsesdato: 29.09.2038

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere

informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 672 i Bergen kommune. Andelsnr. 61 i Krossbakken Borettslag med orgnr. 953776278

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasjer datert 29.11.1983.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus.

- Rekke A og B datert 20.03.1981.
- Rekke C og D datert 24.04.1981.
- Rekke E datert (udatert), besiktigelse 14.05.1981.
- Rekke G datert 23.06.1981.
- Rekke F, H og I datert 19.08.1981.
- Rekke J og K datert 01.10.1981.
- Rekke L, M og N datert 02.12.1981.
- Rekke U datert 02.06.1982.
- Rekke O og P datert 09.12.1981.
- Rekke Q og R datert 22.12.1981.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig,

rekkehus, datert 09.04.1979.

- Uttalelse fra anleggsseksjonen datert 31.08.1979, med ekspedisjonsdokument datert 21.05.1979.
- Søknad om gravetillatelse datert 29.05.1979.
- Samtykke til grave- og sprengningsarbeid ifm. opparbeidelse av vei datert 11.10.1979.
- Skriv vedr endringer i plan (ballplass og garasjerekke) datert 23.11.1979.
- Grave- og sprengingstillatelse på vilkår, datert 17.01.1980.
- Uttalelse fra brannvesenet ifm søknad om bolig datert 29.02.1980.
- Godkjent bebyggelsesplan datert 11.04.1980, med tilhørende møterapport fra bygningsrådet.
- Søknad om byggetillatelse, nybygg garasje datert 29.10.1979.
- Uttalelse fra brannvesenet ang garasje datert 21.03.1980.
- Tegninger bolig stemplet med godkjenning 21.04.1980.
- Tegning garasjeanlegg stemplet med godkjenning 07.05.1980.
- Oversiktskart stemplet med godkjenning 07.05.1980.
- Byggetillatelse for nybygg garasje på vilkår, datert 07.05.1980.
- Skriv fra lysverket om at arbeid må stoppes grunnet at noen av boligene er for nær høyspentlinje, datert 14.07.1980.
- Skriv om midlertidig stansing av arbeid inntil høyspentlinje er lagt om datert 05.02.1981.
- Søknad om å legge takstein på arbeid som er midlertid stanset, datert 13.02.1981.

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

Vei, vann og avløp

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

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

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhus/terrassehus.

Planid: 4410000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT

Ikefttråd: 17.11.1978

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til småhus/terrassehus.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410101

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT

Saksnr: 190001479

Ikrafttråd: 27.10.1983

- Mindre vesentlig reguleringsendring. Endret plassering av regulert atkomst for regulert "barnehagetomt".

Planid: 4410003

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING

Ikrafttrådt: 06.04.1981

- Forslag om mindre vesentlig reguleringsendring, flytting av ballplass lengre nord.

Planid: 4415101

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 510, ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN

Ikrafttrådt: 08.01.1982

- Revidert forslag til bebyggelsesplan. Orhagen borettslag.

Innenfor planens grense skal arealene nyttes til følgende reguleringsformål:

A. Bygeområder for boliger m/tilhørende garasjer og fellesareal.

B. " " " forretning.

C. " " " allmennyttig formål.

D. Jordbruksareal.

E. Trafikkområder

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytte fortettingssone) etter kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4410006

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING

Saksnr: 190001506

- Ikrafttrådt i 1983.

- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan; søknad om justering av planbegrensning og om innpassing av en ekstra boligtomt.

Planid: 4410005

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 686, INDRE ARNA, ARNATVEIT

Saksnr: 190000801

- Ikrafttrådt i 1983.

- Mindre reguleringsendring for boligområdet rundt Hølbekken 100 og nordover. Endringsforslaget innebærer at boligområde reguleres til 17 eneboligtomter.

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

- Ikrafttrådt i 1969.

- Reguleringsplan for Ådnamarka. Gjelder Stølsvegen og Nylendet.

Planid: 4410100

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT, BARNEHAGE

- Ikrafttrådt i 1982.

- Forslag om endring av reguleringsplan. Gjelder eiendom mellom Oppetveiten, Stølsvegen og Hølbekken.

Planid: 4410400

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5
Saksnr: 200412316

- Arkitektkontoret Fortunen AS fremmer på vegne av Trident Eiendom AS forslag til reguleringsendring for plan 4410000 for Arnatveit, stadfestet 17.11.1978. Endringsforslaget berører vestre del av eksisterende plan, Opetveit. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boligbygg i opp til tre etasjer på et nedlagt gårdsbruk. Planområdet utgjør ca. 6.5 daa.
- Området er avgrenset av Stølsveien i vest og eksisterende boligbebyggelse, samt vegen Opetveiten, i øst. I sør grenser området mot

fellesareal for de bruksnummer som er skilt ut fra gnr 88 bnr 3 i gjeldende reguleringsplan. I nord grenser området mot Arnatveit barnehage. Tomten vender mot vest, er langstrakt og til dels brattlendt.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 Prisantydning

344 001 Andel av fellesgjeld

3 534 001 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 543 222 Totalpris. inkl. omkostninger

3 550 422 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 553 222 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 9 221

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring






Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Hølbekken 57, 5262 ARNATVEIT
 BERGEN kommune
 gnr. 287, bnr. 672
 Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.09.2024 Rapportdato: 27.09.2024 Oppdragsnr.: 15943-2180 Referansenummer: KZ5364

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



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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, opplysninger og eierskiftegebyr BOB kr 10 230,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024

Norsk takst

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



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

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

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

Hølbekken 57, 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1982.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1982. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekramer.

Teakfinert gatedør, med isolerglass i malte trekramer.

Altan- og terrassedør med isolerglass i malte trekramer.

Treterrasse på 19 m², med utgang fra et soverom i underetasje.

Altan på 15 m², med utgang fra stue.

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget.

Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Laminat og belegg på gulver.

Panel, malt tapet og malt pussede betongvegger.

Malt pusset betong, platet og malte himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv mot grunnen.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen

ligger i et område med moderat til lave

radonforekomster. Det anbefales å få utført

radonmålinger i boligen.

Vedovn i stue.

Isolert stålpype.

Bod, gang og vaskerom ligger delvis under

terreng. Det er boret hull i yttervegg i bod. Det

ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Lakket tretrapp.

Glatte finerte dører og heltre furu fyllingsdører.

Oppvarming med gulvvarme i bad, vaskerom,

soverommene og i deler av gang i underetasje,

luft-til-luft varmepumpe i stue.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet er fra 2006 og ble utført i regi av eier. Det

er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Fliser på gulv.

Klemring og opprinnelig våtromsbelegg er synlig i

plastsluk.

Bad med dusjdører, servant, møbler og

veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok

er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og

yttervegger bores det ikke hull i.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerommet er innredet med møbler, stålkum,

varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, platet og malte vegger og himling.

Elektriske varmekabler.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger er mot bad og

yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke

hull i.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med hvite profilerte fronter, heltre

benkeplate, 6 dører med glassfelt, overskap til

tak, integrert stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom

himling.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegger, platet

og malt himling. Rommet er innredet med wc,

servant og servantskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra

vaskerom og bad, tilluft via spalventiler i

vinduer.

142,5 liters varmtvannsbereider, plassert i

vaskerom.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 10

kurser og overbelastningsvern.

Brannvarslere i hver etasje. Et

brannslukkingsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og

avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget.

Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse

konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

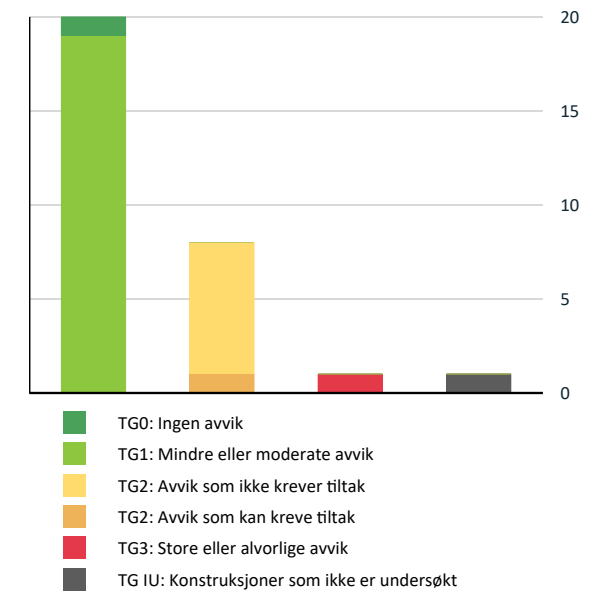
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

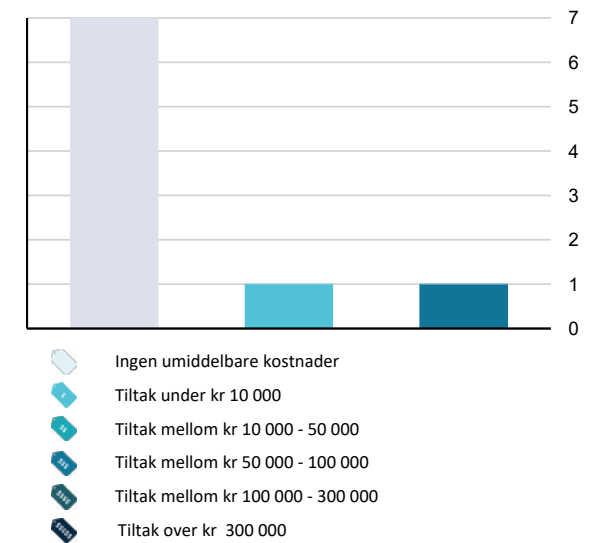
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

TG 1 Dører

Teakfinert gatedør, med isolerglass i malte trekarmer.
Altan- og terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på 19 m², med utgang fra et soverom i underetasje.
Altan på 15 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er ca 95 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og belegg på gulver.
Panel, malt tapet og malt pussede betongvegger.
Malt pusset betong, platet og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.
Betonggulv mot grunnen.

TG 1 Radon

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

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Isolert stålpipes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Rom Under Terreng

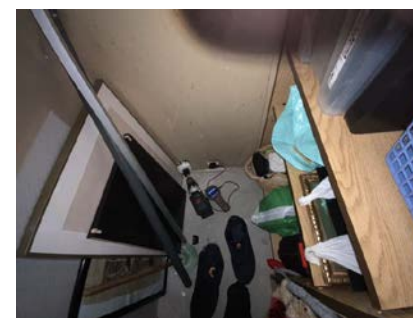
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod, gang og vaskerom ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i bod. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lakket tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinn er større en 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trappetrinn bør reduseres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører og heltre furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i bad, vaskerom, soverommene og i deler av gang i underetasje, luft-til-luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er innredet med møbler, stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv, platet og malte vegger og himling.
Elektriske varmekabler.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

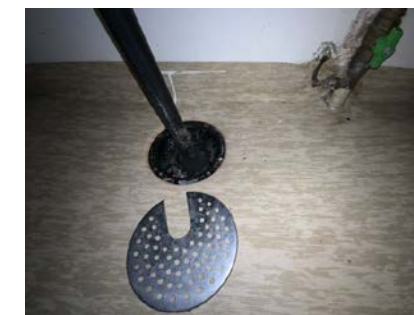
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer, men har eldre innredninger og overflater. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2006 og ble utført i regi av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite lokalt fall til sluk. Det ligger en dam igjen på gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for strakstiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket, men montering av dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og opprinnelig våtromsbelegg er synlig i plastsluk.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 20 år gammelt. Membran(våtromsbelegg) under flisene er over 40 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Tid for oppussing av bad nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.

UNDERETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate, 6 dører med glassfelt, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Fuktskadet bunnplate i skap under vask.

Fuktskadet benkeplate rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet nærmer seg tid for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegger, platet og malt himling.

Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TO 2 Varmtvannstank

142,5 liters varmtvannsbereeder, plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereederen er over 40 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt da normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 10 kurser og overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Inmat i sikringsskap ble skiftet i 2023.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

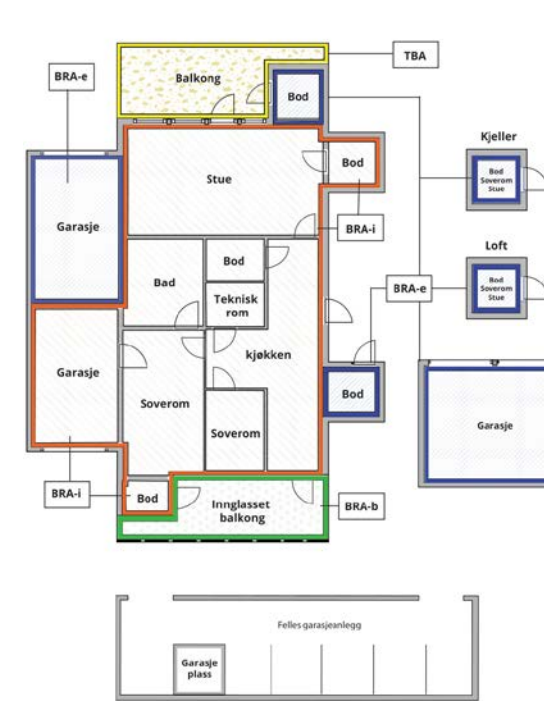
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 66 | 4 | | 70 | |
| Underetasje | 58 | | | 58 | |
| SUM | 124 | 4 | | | |
| SUM BRA | 128 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Soverom | Bod | |
| Underetasje | Gang , Bad , Vaskerom , 2 soverom , Bod | | |

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Entré 1,4 m²
Hall m/trapp 12,7 m²
Kjøkken 9,5 m²
Toalettrom 1,8 m²
Soverom 6,5 m²
Stue 32,2 m²

Underetasje:
Gang 16,3 m²
Bad 5,1 m²
Vaskerom 5,4 m²
Bod 3,1 m²
Soverom 12 m² og 13,5 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert stålppe og vedovn i 2021.
Varmepumpe ble montert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 121 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.9.2024 | Knut-Anders Aase | Takstingeniør |
| | Tore Flatebø | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 287 | 672 | | 0 | 36116.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hølbekken 57

Hjemmelshaver

Krossbakken Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /KROSSBAKKEN BORETTSLAG | 953776278 | | | Flatebø Tore |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

61

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 24 500 | 1988 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.09.2024 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Infoland.no | 25.09.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KZ5364>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Arna/Asane | |
| Oppdragsnr. | |
| 1501240216 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Elin Flatebø | Tore Flatebø |
| Gateadresse | |
| Hølbekken 57 | |
| Poststed | Postnr |
| ARNATVEIT | 5262 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Tore Flatebø | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1982 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 42 |
| Antall måneder | 8 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EF, TF

Document reference: 1501240216

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Document reference: 1501240216

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei Ja

Document reference: 1501240216

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Elin Flatebø | f79ef53d2da6136e0c43d3a1 796b3d445b773ee2 | 18.09.2024 19:55:10 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Tore Flatebø | 49c3ed8388c4048312b0bc ec80bad4a71eab9117 | 18.09.2024 08:06:20 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1501240216

Document reference: 1501240216

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



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:2000

Dato: 18.09.2024

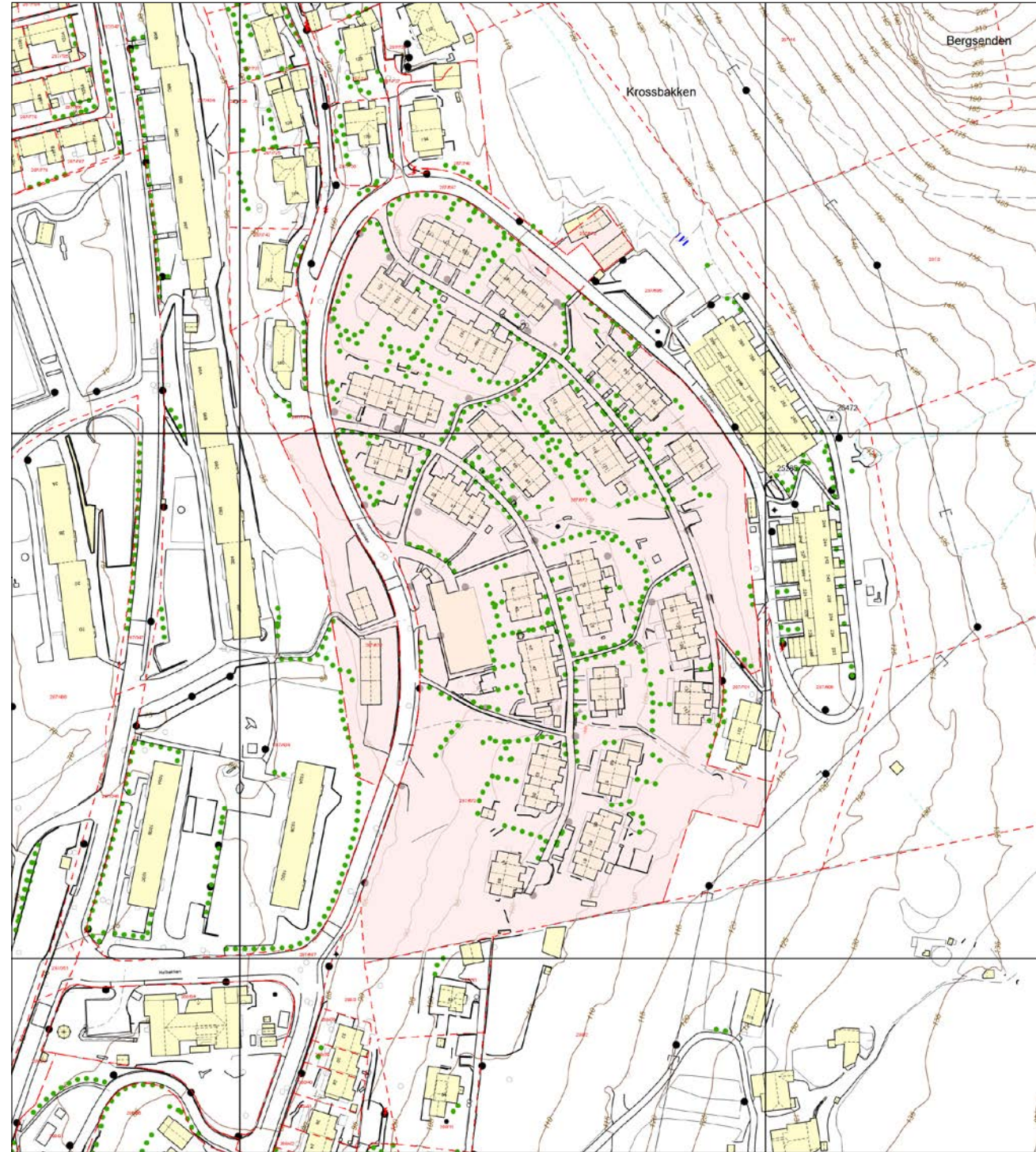
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/672/0/0

Adresse: Hølbekken 57, 5262 ARNATVEIT m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— 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 | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

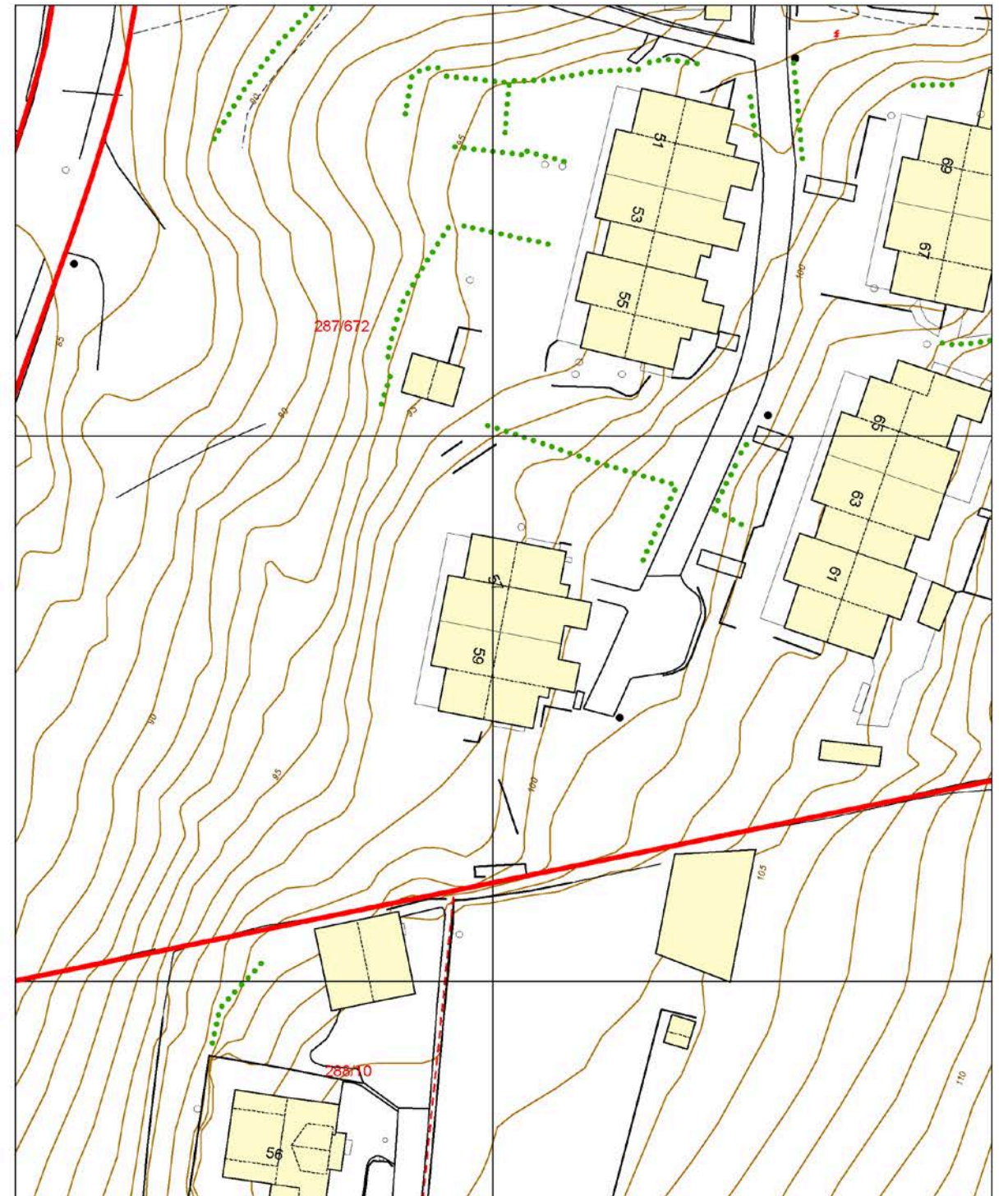
Dato: 18.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/672/0/0

Adresse: Hølbekken 57



BERGEN
KOMMUNE



| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| ■ Bygning, tak Terasse o.l. | - - - - - Byggemølt anlegg | — Gjerde, stein | ⊗ Innmålt tre |
| ■ Bygning, veggliv | — Høydekote | — Gjerde, annet | • Flaggstang, stolpe |
| ▨ Byggemølt bygg | - - - - - Høydekote - usikker | — Kraftledning | ○ Kum, sluk, hydrant |
| ■ Fredet bygg | - - - - - Eiendomsgrense | ••••• Hekk | 123/4567 Gårdsnr/bruksnr |
| | - - - - - Eiendomsgrense - usikker | - - - - - Sti | • Høydepunkt med høyde |
| | - - - - - Kulturminnegrænse | - - - - - Traktorveg | ▲ Grunnlagspunkt/fastmerke |

Nabolagsprofil

Hølbekken 57 - Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|--------|---------|
| Hølbekken Linje 29 | 4 min | 0.3 km |
| Arna stasjon Linje F4, L4, R40 | 6 min | 2.5 km |
| Bergen Linje F4, L4, R40 | 30 min | 26.8 km |
| Bergen Flesland | 32 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|---------|
| Ådnamarka skule (1-7 kl.) 318 elever, 25 klasser | 11 min | 0.8 km |
| Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser | 10 min | 5.6 km |
| Arna videregående skole 200 elever | 10 min | 5.1 km |
| Åsane videregående skole 1100 elever | 20 min | 15.4 km |

Ladepunkt for el-bil

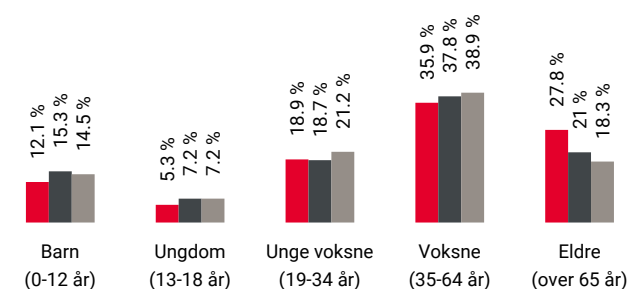
| | |
|----------------------|-------|
| Arnatveit Borettslag | 8 min |
|----------------------|-------|

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Ådnamarka | 1 097 | 560 |
| Indre Arna | 7 112 | 3 150 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|--------|--------|
| Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn | 4 min | 0.3 km |
| Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn | 21 min | 1.5 km |
| Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn | 6 min | 3.3 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------|-------|
| Kiwi Arnatveit | 9 min |
| Kiwi Indre Arna | 6 min |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

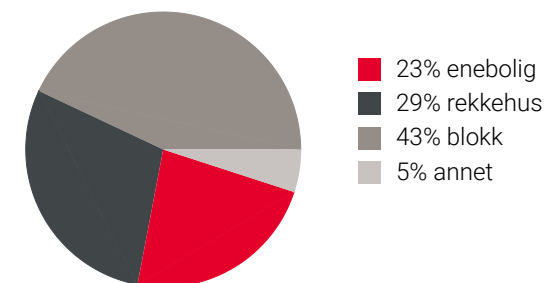
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

| | | |
|--|-------|--------|
| Ådnamarka skole fotballbane kunstg... Fotball | 8 min | 0.6 km |
| Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett | 6 min | 3 km |
| Arna Treningssenter | 9 min | |
| CrossFit-Bruket | 9 min | |

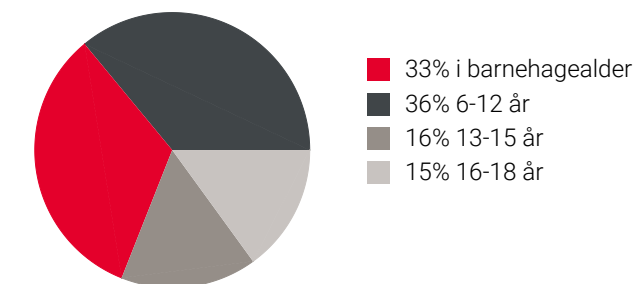
Boligmasse



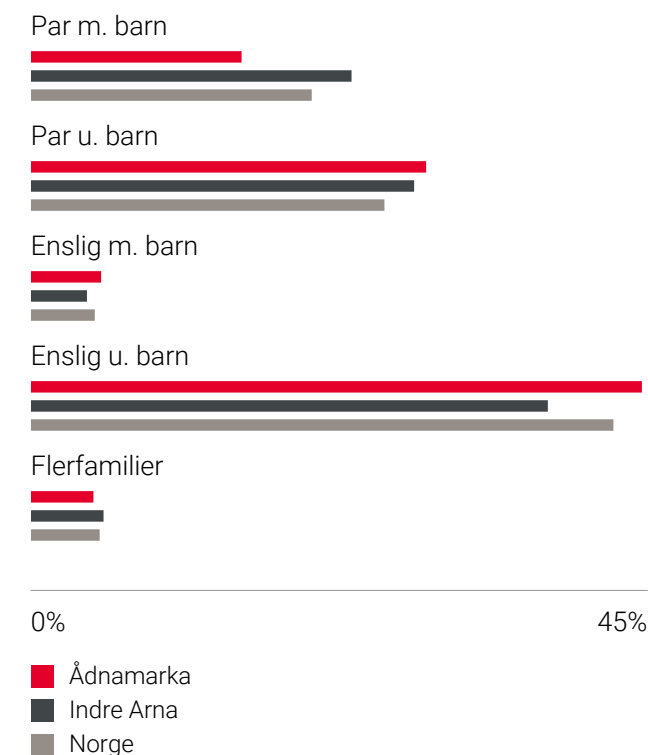
Varer/Tjenester

| | |
|---------------|-------|
| Øyrane Torg | 8 min |
| Apotek 1 Arna | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

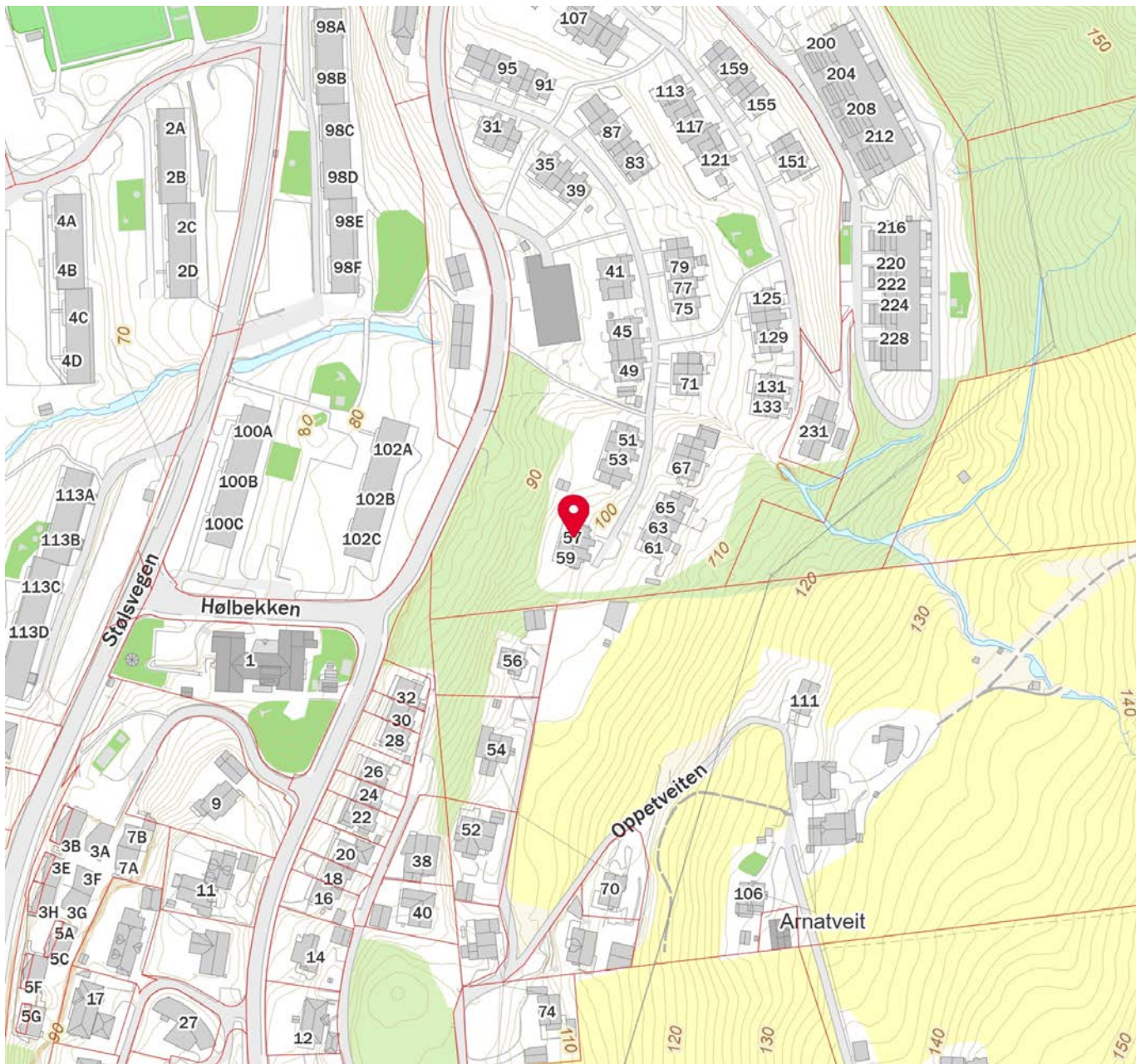
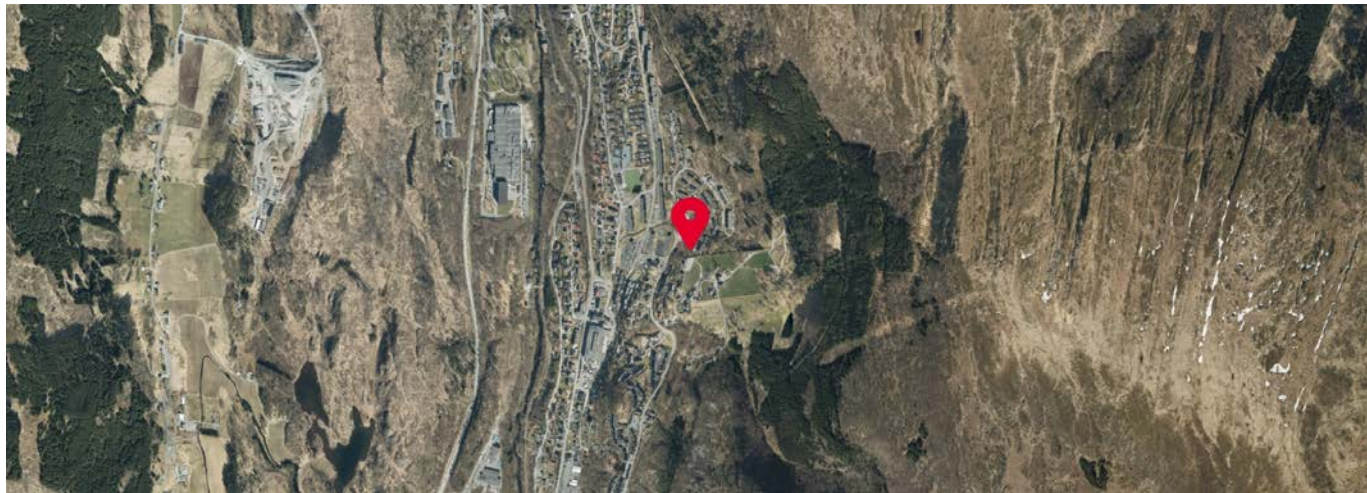


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hølbekken 57
5262 ARNATVEIT

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

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre