

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Felleskostn.: Kr 4 216,-
Selger: Marianne Herland Riise
Helge Riise

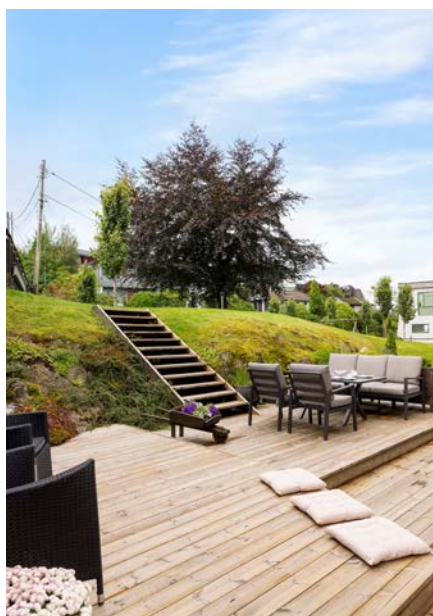
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 91/100 kvm
Tomtstr.: 4336.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 8
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1501250189

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Nordre Langarinden 49. En innbydende 3-roms selveierleilighet med god planløsning. Leiligheten har en sentral og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane. Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass, Gullgruven kjøpesenter, skoler og mange fine turmuligheter

Kort om:

- Heis i bygget og enkel adkomst
- Fast parkering i åpen garasje (plass nr.8)
- Lader til elbil
- Stor markterrasse over flere nivåer
- God lagringsplass i innvendig bod og bod i kjeller
- Ingen TG3 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann
- Viftekonvektor i stuen, og leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg
- Varmtvann og varme er inkludert i felleskostnadene
- Kabel-tv & internett inkludert i felleskostnadene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Energiattest	64
Årsmøte 2025	65
Vedtekter	80
Nabolagsprofil	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m²

Bad/vaskerom 7.3m²

Soverom 7m²

Gang 10.5m²

Stue 32m²

Soverom 2 12m²

Kjøkken 15.4m²

Bod 5.5m²

BRA-e: 9 m²

Bod i kjeller ca.9m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4336.5 m²

Tomtebeskrivelse

Seksjonen har en herlig uteplass utenfor stuen og hovedsoverommet. Uteplassen er flott opparbeidet og går over flere nivåer. Her er god plass til å innrede med sittegrupper i flere seksjoner, samt innrede med beplantning og annet ønskelig utemøblement. Arealet langs gavlveggen og den ytterste delen av terrassen i front ligger på fellesareal ihht. seksjoneringsbegjæringen. Det er gitt tillatelse fra styret i 2016/17 at seksjonen disponerer arealet. Eier av boenheten er ansvarlig for vedlikehold av arealet, og det kan ikke bygges fastmontert levegg mot nabo.

Felles tomt i sameiet. Tomten til sameiet er flott opparbeidet med asfalt, parkeringsplasser, treterrasser, inngjerdet plen/hage og grillplass.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Nordre Langrinden 49 har en sentral og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane. Her bor du med kort vei til alt du trenger av dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler og øvrige servicetilbud.

Det er kort vei til hovedveien, som gir rask forbindelse til kjøpesentrene i Åsane, Ikea og Bergen sentrum. Til kjernen i Åsane bruker du bare få minutter med bil og buss. Her finner du blant annet Gullgruven, Ikea, Horisont og Åsane Storsenter - med ett bredt utvalg butikker, restauranter, vinmonopol, apotek og servicetilbud. Til Bergen sentrum tar det ca. 15 minutter med bil.

For dagligvare handelen er det naturlig å benytte seg av Coop Extra Nyborg som ligger ca. 10 minutter gange unna. Det er også bussholdeplasser i umiddelbar nærhet med hyppige avganger mot Åsane Terminal - et kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot andre bydeler.

Området har mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter, spaserturer rundt Liavannet og Langavatnet kan trekkes frem som fine hverdagsturer. Vetten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt mot fjorden. Like ved Åsane senter ligger Åsane Arena med tilbud som fotball, håndball, volleyball, turn og klatring. Flaktveithallen er ca. 6 minutter andre retningen hvor det er videre tilbud som blant annet frisbeegolfbane.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Liakroken barnehage
- Flaktveit barnehage
- Åsane Gårds- og friluftsbarnhage
- Kyrkjekrinsen skole
- Li skole
- Flaktveit skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Malte vinduer i tre med 3-lags glass fra NorDan 2013

Dører:

Balkongdør: Malt balkongskyvedør med 3-lags glass fra NorDan fra 2013.

Ytterdør: Malt ytterdør fra Gilje.

Innvendige dører: leiligheten har malte, slette innerdører fra Swedoor, som gir et moderne og helhetlig uttrykk.

Etasjeskille:

Etasjeskillet mellom leiligheten og underliggende carport er i betong.

Innvendige overflater:

3-stavs eikeparkett gjennom hele leiligheten i alle rom utenom bad/vaskerom.

Det er malte slette vegger gjennom hele leiligheten, noen malte plater andre malt betongvegg.

Himling er malt betong i stue, soverom og kjøkken, bad, bod og gang er det nedsenket himling.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

De brukte faglærte som monterte baderomsmøbel og rørlegger som kom dagen etter og monterte vask.

IKEA

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Silikon rundt baderomsmøbel og nye pakninger rundt rør.

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

Lekkasje i forbindelse med ventilasjon. Reparasjon utført for 11 år siden. De hadde glemt å sette på en beskyttelses

hette på utsiden av huset. Vann i fra terrasse i 3.etg rente ned til oss i 1.etg.

Reparasjon: kledning på yttervegg tatt

ned, nye lister rundt terrassedøren. Tørt i veggen.

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

Vi har hatt rensing av ventilasjonsrør i leiligheten høsten 2024. Det er gjort i fellesskap med Sameiet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Zaptec.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Terrasse egeninnsats.

Innhold

Dette er en innbydende 3-roms selveierleilighet med en god planløsning. Boligen har fast parkering i åpen garasje, lader til elbil, stor markterrasse og enkel adkomst med heis i bygget. Heisen tar deg fra garasjeanlegget opp til leilighetens etasje, og herfra er det kun et par skritt til inngangsdøren. På baksiden av bygget finnes et stort, ellers lukket område med blant annet plenareal & felles grillplass. Leiligheten har en stor terrasse med fine solforhold. Her kan man nyte solen midtsommers fra ca. 0845 til ca. kl 1945. Terrassen er lekkert opparbeidet over flere plan, som gjør det enkelt å innrede med sittegrupper i flere seksjoner.

Stue

Leiligheten har en romslig stue på 32 m² med 3-stavs eikeparkett og malte, slette veggflater. Her er det god plass til en større sofagruppe, spisebord, skjenker og annet ønskelig møblement. Stue, gang og kjøkken ble malt i november 2024. Dette gir leiligheten et moderne og gjennomført preg. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca. 76 m².

Markterrasse

Boligen har en stor sørvendt markterrasse på ca. 76 m², fordelt på flere nivåer. Hoveddelen er plassert på en betongplattning. Løsningen gir god utnyttelse av utearealet og har fine solforhold. Det er direkte utgang fra både stuen og hovedsoverommet. Terrassens gode størrelse gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper, beplantning og annet terrassemøblementet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har slette fronter i høyglanshvit og laminatbenkeplate med en liten og en stor nedfelt vask. Det er lampe i taket og lys under overskapene over vasken. Kjøkkenet har et areal på 15,4 m² og er utstyrt med kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via balansert ventilasjon, samt induksjonstopp og stekeovn fra Siemens. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er på 12 m² og har plass til dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement. Fra dette rommet er det også utgang til markterrassen. Det minste soverommet er på 7 m² og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerommet er helflislagt og har et areal på 7,3 m². Det er utstyrt med dusjdører, vegghengt toalett og en heldekkende servant med speilskap med integrert lys over. Ved siden av servanten er det montert et høyskap. Belysningen ivaretas av lampe i himlingen, samt lys i speilskapet.

Bod

Leiligheten har en innvendig bod på 5,5 m², samt en bod i kjelleren på ca. 9 m².

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken > Etasje > Kjøkken 15.4m² > Overflater og innredning: Tapen under benkeplaten over oppvaskmaskin har begynt å løsne. Benkeplate er begynt å svulme opp litt i skjøten hvor benkeplatene møtes.

Tiltak: Bør få lagt ny tape på benkeplaten før den tar skade av fuktigheten fra oppvaskmaskin. Benkeplatene må byttes på et tidspunkt da de er begynt å svulme opp i skjøten.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til soverom fra stue og dør fra gang til bad tar oppe i karm.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører må justeres om mulig.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 7.3m² > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist andre avvik: Fugen langs gulvet overgangen gulv/vegg ved toalettet er begynt å slippe. Ser også at dusjen er blitt fuget på nytt.

Tiltak: Fjern gammel fugemasse på overflaten, rengjør og fug på nytt. Hver forsiktig ved fjerning av fuge slik at man ikke skader membranen og lager hull.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 7.3m² > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eier kjøpte dette nytt i 2014 men har ingen dokumentasjon av våtrommet.

Tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Prøve å innhente dokumentasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger, med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør for tv/internett er Altibox. Begge deler er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasje (plass nr 8). Det er montert lader for elbil. Lader medfølger. Faktura for faktisk forbruk ved lading blir sendt ut av styret ca. hver 3. måned.

For de som ikke eksponerer bil i garasjen kan leie denne ut til andre.

Parkering for gjester på oppmerket område. Sameiet har 8 gjesteparkeringer ute.

Forsikringsselskap

STOREBRAND FORSIKRING AS

Polisenummer

8676667

Diverse

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

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I stuen er det installert viftekonvektor, og leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg. Sameiet har felles varmepumpe for varme og varmtvann. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 429

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 092 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 370 079

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

130/2741

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kabel-tv/internett (grunnpakke), oppvarming (felles varmepumpe for varme og varmtvann), forretningsførerhonorar, felles forsikringer, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styreleder informerer at det er ingen planlagte økninger utenom eventuell indeksregulering ved årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 216

Andel fellesformue

Kr 27 525

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Park

Organisasjonsnummer

914870992

Om sameiet

- Ytterplater og treverk utvendig ble malt i 2022 og 2024
- Reparasjon og vedlikehold av alle tak er nylig utført

Ihht. opplysninger mottatt fra OBOS foreligger det ikke protokoll fra ekstraordinært årsmøte/generalforsamling eller husordensregler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen registrerte lån på selskapet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter kan fås hos megler. Megler har ikke mottatt husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er to dugnader i sameiet i året. En på våren og en på høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 8, seksjonsnummer 4 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/203/8/4:

10.10.1988 - Dokumentnr: 35244 - Bestemmelse om bebyggelse

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:4601 Gnr:203 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

- Søknad om tillatelse til å bygge bolig ved vei.

18.01.2001 - Dokumentnr: 2000 - Bestemmelse om kloakkledn

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:203 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bergen kommune ved VA-etaten aksepterer avløpsløsningen for Nordre Langarinden 49 begrenset til nåværende eier, Johan Blindheim, sitt bruk.

Dersom omfanget på avløpet økes eller eiendommen overdras, vil, kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 66 punkt 2, kreve reiendommen tilkopledd offentlig avløpsledning i Nordre Langarinden.

- Kommunen vil også kreve at eiendommen koples til offentlig vannledning i Nordre Langarinden.

24.04.2017 - Dokumentnr: 424118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:203 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rettighetshaver har veirett over gnr 203 bnr 8.

09.07.2014 - Dokumentnr: 574545 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 130/2741

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving bolig og oppføring av leilighetsbygg datert 16.12.2015.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport fikk boligen igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse i 2014. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.2015.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på sameiets eiendom.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen har vannmåler

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til friområde, boligbebyggelse, gangveg - gangareal - gågate, annen veggrunn, tekn. anl., annet uteoppholdsareal, lekeplass, parkeringsplasser, veg, bebyggelse og anlegg, kjørevei, annen veggrunn, grøntareal, boliger og felles avkjørsel.

Reguleringsplaner på og under grunnen:

Planid: 60150000

Plannavn: ÅSANE. GNR 203 BNR 8, BIRKELAND, NORDRE LANGARINDEN 49

Ikrafttrådt: 19.09.2012

Saksnr: 200711374

Dekningsgrad: 84,0 %

- Arealet er regulert til friområde, boligbebyggelse, gangveg - gangareal - gågate, annen veggrunn, tekn. anl., annet uteoppholdsareal, lekeplass, parkeringsplasser og veg.

Planid: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Saksnr: 202220564

Dekningsgrad; 16,0 %

- Arealet er regulert til bebyggelse og anlegg, kjørevei, annen veggrunn, grøntareal og annen veggrunn, teknisk anlegg.

- Gjelder planforslag for delstrekning 4 (DS4) fra Tertneskrysset til Vågsbotn, og er en del av et samlet reguleringsplanforslag for Bybanen og hovedsykkelrute fra Bergen sentrum til Åsane, med forlenget Fløyfjelltunnel.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Andre sikringssoner. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²).

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71530000

Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET

Saksnr: 202316292

Dekningsgrad: 100,0 %

- Hensikten med reguleringsplan er å sikre areal til bygging av ny 4-felts veg med nye kryssløsninger ved Vågsbotn/Birkeland og ved Klauvaneset. Mellom Vågsbotn og Klauvaneset/Tellevik vil ny E39 gå i ca. 5,2 km tunnel. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i trase for ny E39 fastsatt i kommunedelplan vedtatt i 2022. Reguleringsplanen vil bl.a. også omfatte løsninger for kollektiv, gående og syklende i kryssområdene, omlegging av lokalveger og tilkomstveier, områder for framføring av ledninger og kabler, renseanlegg, støytiltak og midlertidige rigg- og anleggsområder. Bruk av overskuddsmasser er også tema i planarbeidet.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner i kommuneplanen;

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 41 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 59 %.

Kommunedelplan:

Planid: 61200000

Plannavn: Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.

Ikrafttrådt: 22.06.2022

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,8 m²)

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer.

Kommunedelplanen skal avklare trasé for ny hovedveg E16/E39 med tilhørende anlegg for Arnaområdet og strekningen Vågsbotn - Klauvaneset i Bergen kommune.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Dekningsgrad: 100,0 %

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 200000762

Hovedmål for utvikling av Åsane sentrale deler

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen som kan være av betydning:

Eiendom: 203/22

Bygningsnr: 139680340-4 m.fl.

Endring: Påbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 23.10.2023

Saksnr: 202217250

- Gjelder Nordre Langarinden 59.

- Tiltaket på eiendommen gjelder påbygg og oppføring av garasje

Eiendom: 203/19

Bygningsnr: 300623363, 300623363 m.fl.

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 06.12.2022

Status: 202215364, 201712851

- Gjelder Nordre Langarinden 57.

- Tiltaket gjelder riving av garasje og oppføring av enebolig.

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, OBOS eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger OBOS kr 4 038,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 4 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistår av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

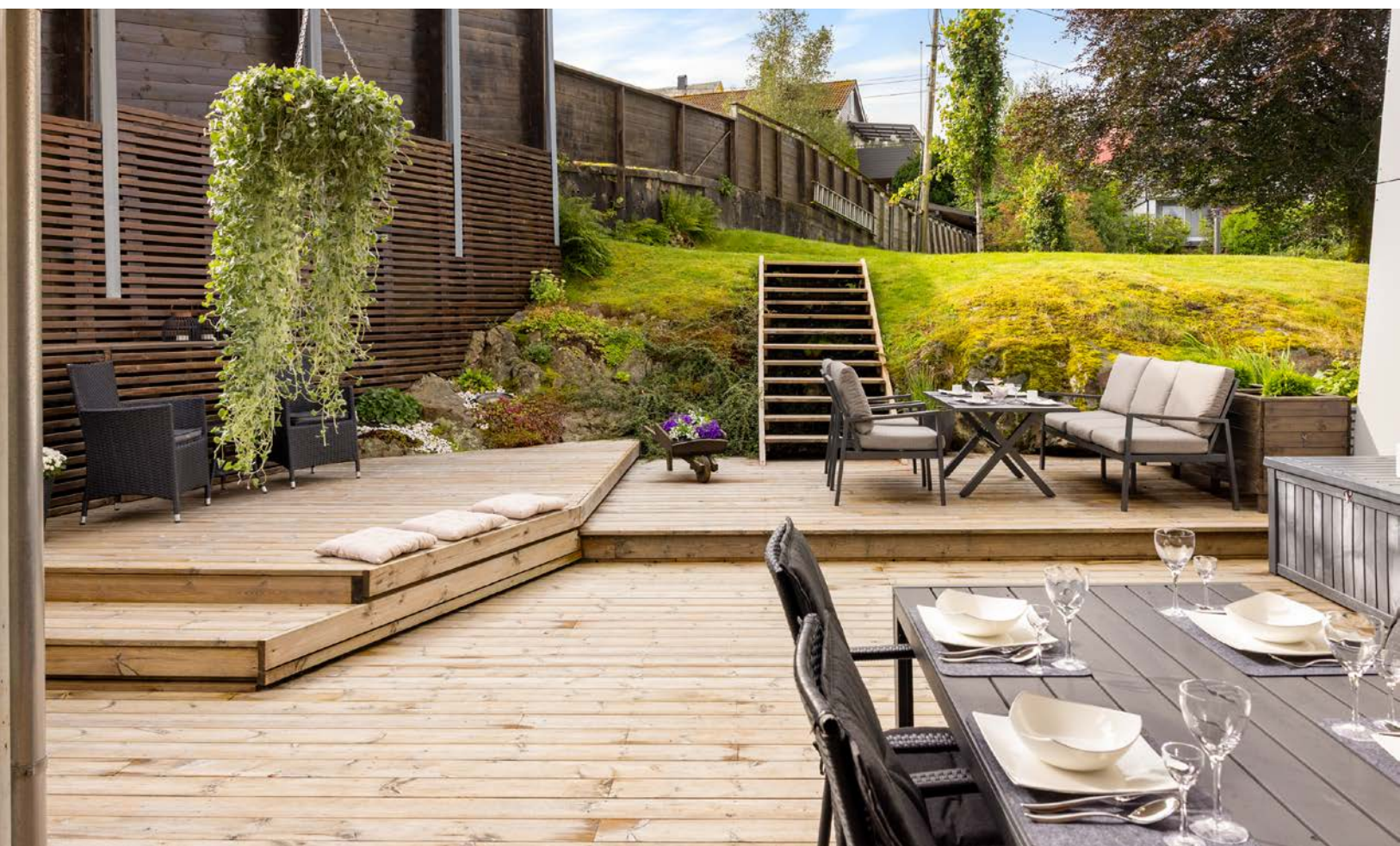
Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

Oppdragstaker

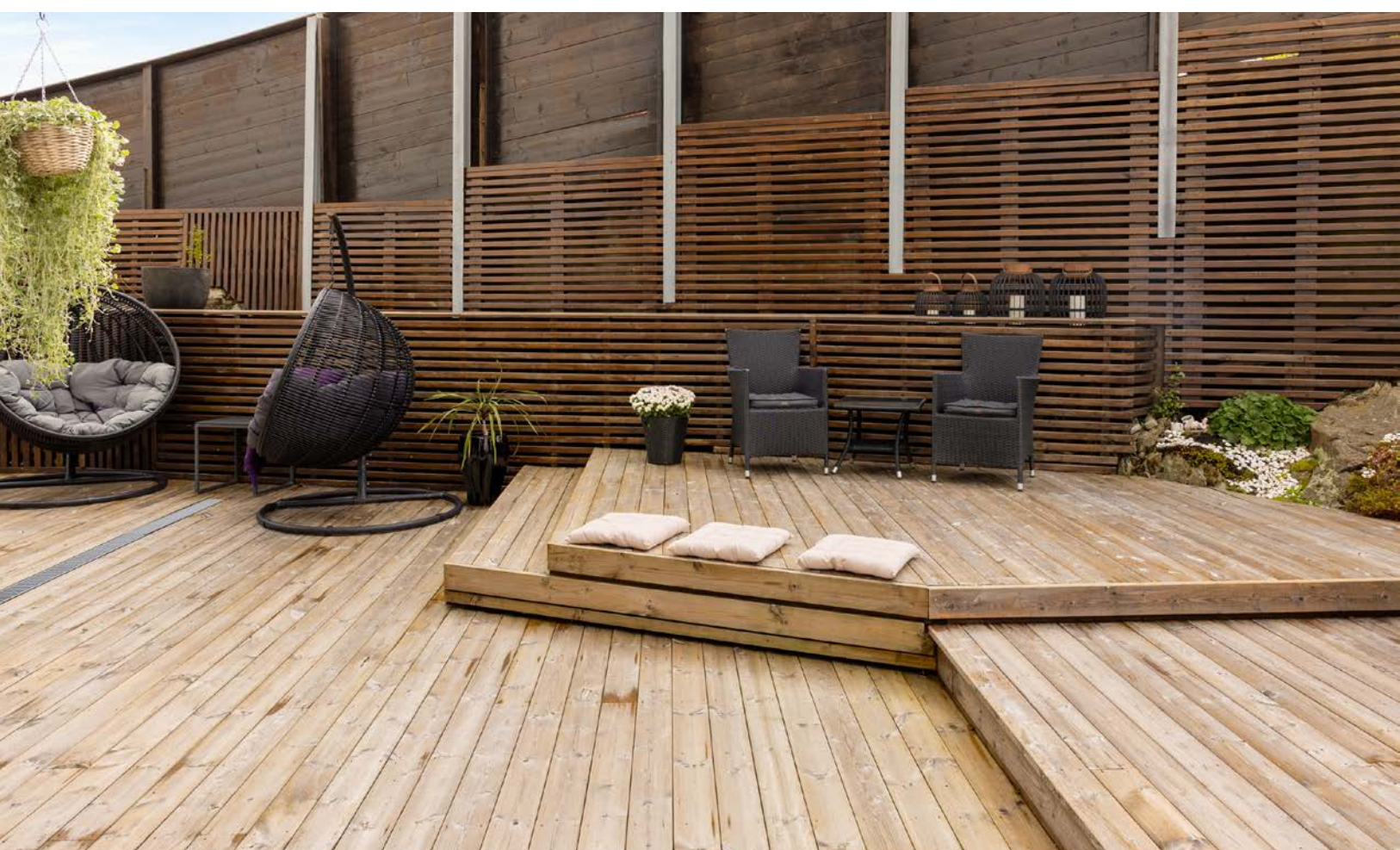
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

13.08.2025

















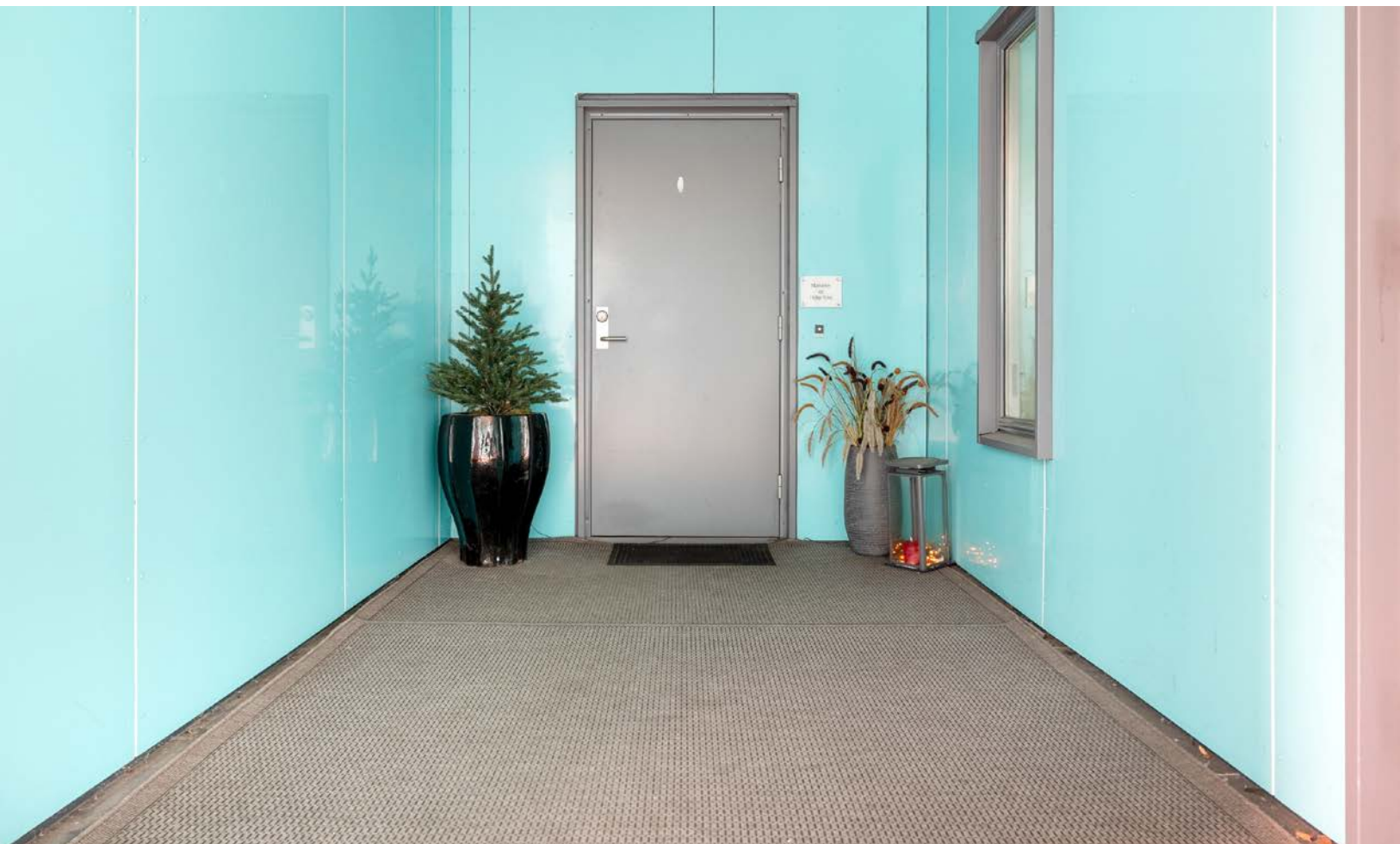




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nordre Langarinden 49, 5131 NYBORG
 BERGEN kommune
 # gnr. 203, bnr. 8, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 20518-1021

Referansenummer: VS1631

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

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.

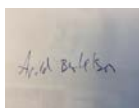


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

3-rom selveier leilighet som er normalt vedlikeholdt med heis i bygget.

Fast plass i carport på plass nr.8.

Blokken er bygget i mur og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kombinert med stående kledning og fasadeplater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer i tre med 3-lags glass fra NorDan 2013

Malt balkongskyvedør med 3-lags glass fra NorDan fra 2013. Malt ytterdør fra Gilje.

Stor markterrasse på flere nivåer på ca.76m2 sørvestvendt bygget av eier i 2018 med utgang direkte fra stue og soverom.

Største delen av terrassen ligger på en betongplattning, som eier har fjernet noen heller før bygging av terrasse. Det er et stort felles lukket område med plen på baksiden og med felles grillplass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater og konstruksjon: Leiligheten har gjennomgående 3-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad og vaskerom. Veggene består av malte, slette flater, med en kombinasjon av malte plater og malt betong.

Himling og takhøyde: – Malt betonghimling i stue, kjøkken og soverom – Nedsenket himling i bad, gang og bod – Takhøyde i gang, bod og bad: ca. 2,40 meter – Takhøyde i øvrige rom: ca. 2,70 meter

Konstruksjon og radonsikring: Etasjeskillet mellom leiligheten og underliggende carport er i betong. Carporten har en åpen og godt ventilert løsning, og bygget er oppført etter TEK17. På grunn av det ventilerte grunnplanet uten rom for varig opphold, er det benyttet en akseptert løsning uten radonsperre. Det ventilerte planet er avgrenset mot boligdel med betong eller tilsvarende lufttett konstruksjon, inkludert tetting ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Dører: leiligheten har malte, slette innerdører fra Swedoor, som gir et moderne og helhetlig uttrykk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er helflislagt. Det er installert dusjdører, vegghengt toalett, og en heldekkende nedfelt servant med speilskap med integrert lys over. Ved siden av servanten er det montert et høyskap, og belysningen ivaretas av lampe i himling samt lys i speilskapet.

Veggene er helflislagt, mens taket består av malte plater. Det er målt et fall på ca. 2,5 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist, som gir tilfredsstillende avrenning mot sluk. Membran er synlig klemt i sluk med klemring, men utførelse er ukjent og dokumentasjon mangler, da arbeidet ble utført ved nybygg.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas av avtrekk over høyskap, med tilluft under dør. Det er utført måling med fuktindikator, uten påviste unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken med slette fronter i høyglanshvitt med laminat benkeplate som har en liten og stor nedfelt vask. Det er lampe i tak

og lys underbenken over vasken. Ventilator er fra Flexit og det er Waterguard system i kjøkkenskap under vask. Induksjonstopp og stekeovn fra Siemens Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system i hele boligen, utført av Anders O. Grevstad AS. I kjøkkenet er det synlig avløpsrør i plast i underskap.

Ventilasjonen ivaretas av et balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit, installert av Bergen Luftteknikk AS, og plassert i bod ved kjøkkenet. Eier har nylig fått utført full rengjøring av ventilasjonssystemet av firma, noe som bidrar til godt innneklima og effektiv drift.

I stuen er det installert viftekonvektor, og leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg (varmesentral ikke fysisk innsisert).

Elektrisk anlegg: – Sikringsskap med automatsikringer, installert i 2014 – Flere brannvarslere i leiligheten – Sprinkleranlegg i hele boligen – Tilknyttet felles brannvarslingsanlegg i sameiet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, og inngjerdet plen og grillplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endringer fra opprinnelige plantegninger: Leiligheten ble kjøpt som nyoppført, og fremstår i dag slik den ble levert av utbygger. Det er gjort enkelte tilpasninger i forhold til opprinnelige tegninger:

Soverommet som opprinnelig var foreslått plassert i stuen, er flyttet og ligger nå ved kjøkkenet

Kjøkkendøren er utført med mindre bredde enn opprinnelig tegnet

Døren til boden er flyttet fra gangen til kjøkkenet

Disse endringene ble utført av utbygger før overtakelse, og leiligheten er levert ferdig bygget med disse tilpasningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 15.4m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

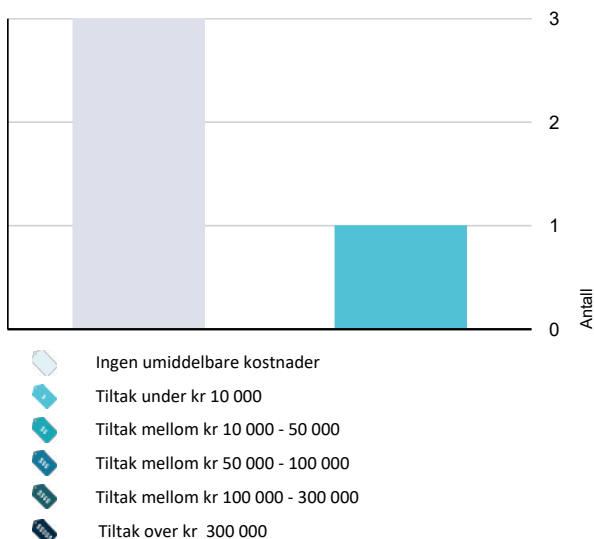
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 7.3m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 7.3m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

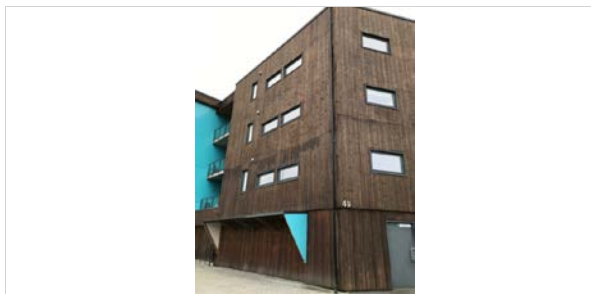
Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre med 3-lags glass fra NorDan 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt ytterdør fra Gilje. Malt balkongskyvedør med 3-lags glass fra NorDan fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor sørvestvendt markterrasse på ca. 76 m², oppført av eier i 2018. Terrassen er bygget på flere nivåer, med hoveddelen plassert på en betongplattning hvor det tidligere ble fjernet heller for å tilrettelegge for bygging. Løsningen gir god utnyttelse av utearealet og flotte solforhold på ettermiddag og kveld. Det er direkte utgang fra stuen og soverommet til markterrassen.

På baksiden av terrassen ligger et lukket fellesområde med plen, og en felles grillplass,

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



INNENDIG

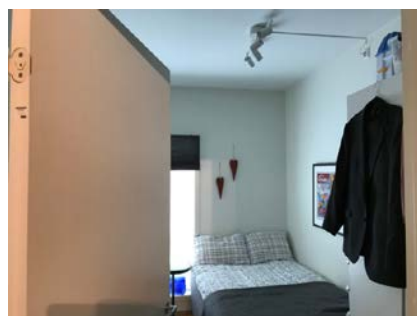
TG 1 Overflater

3-stavs eikeparkett gjennom hele leiligheten i alle rom utenom bad/vaskerom.

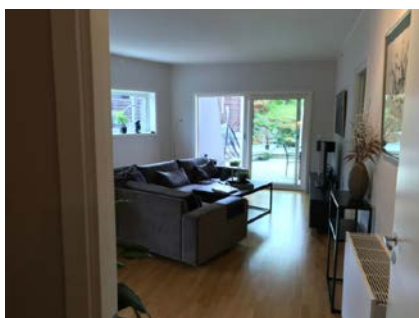
Det er malte slette vegger gjennom hele leiligheten, noen malte plater andre malt betongvegg.

Himling er malt betong i stue, soverom og kjøkken, bad, bod og gang er det nedsenket himling.

Takhøyder: gang 2.40 Bod 2.40 og bad 2.40 andre rom som ikke er nedsenket er rundt 2.7m



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er i Betong mellom leilighet og delvis åpen carport som er under.

TG 1 Radon

Det er en carport type åpen løsning som er under leilighet som er godt ventilert.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører fra Swedoor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom fra stue og dør fra gang til bad tar oppe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

Generell

Helflist bad med dusjdører, hengetoilett og baderomsinnredning med nedfelt heldekkende vask med speilskap over med innebygd lys. Høyskap monter ved siden av og lampe som belysning i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Helfliste vegger og malte plater i tak med lampe og lys i speil som belysning.

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

TG 2 Overflater Gulv

Det er mål 2,5 cm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Fugen langs gulvet overgangen gulv/vegg ved toalettet er begynt å slippe. Ser også at dusjen er blitt fuget på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjern gammel fugemasse på overflaten, rengjør og fug på nytt. Hver forsiktig ved fjerning av fuge slik at man ikke skader membranen og lager hull.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig klemt i sluk med klemring, ukjent utførelse av membranen. Det er blitt gjort da leiligheten var ny, men eier har ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eier kjøpte dette nytt i 2014 men har ingen dokumentasjon av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Prøve å innhente dokumentasjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjdører og baderomsinnredning med nedfelt heldekkende vask, høyskap og speilskap med integrert lys.

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på bad over høyskap med tilluft under dører.

ETASJE > BAD/VASKEROM 7.3M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 15.4M²

! TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkken med slette fronter i høyglanshvitt med laminat benkeplate som har en liten og stor nedfelt vask. Det er lampe i tak og lys under overskap over vasken. Ventilator er fra Flexit og det er Waterguard system i kjøkkenskap under vask. Induksjonstopp og stekeovn fra Siemens. Kjøkken takhøyde 2,71m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

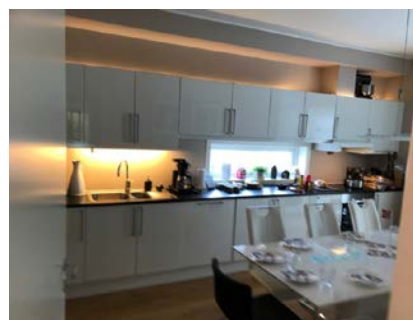
Tapen under benkeplaten over oppvaskmaskin har begynt å løsne. Benkeplate er begynt å svulme opp litt i skjøten hvor benkeplatene møtes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør få lagt ny tape på benkeplaten før den tar skade av fuktigheten fra oppvaskmaskin. Benkeplatene må byttes på et tidspunkt da de er begynt å svulme opp i skjøten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN 15.4M²

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via balensert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør i hele leiligheten gjort av Anders O. Grevstad AS.



! TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon fra Flexit utført av Bergen Luftteknikk AS. Det er plassert i bod ved kjøkken.
Eier hadde inne firma til full rengjøring av ventilasjons systemet nylig.



Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor som varmer opp leiligheten, er plassert i stuen.



Varmesentral

Det er fjernvarme anlegg i sameiet. Ikke fysisk vært å sett rommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2014.

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.

2014 Nytt i 2014 av BI Elektro AS

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

Ja Spotter ute på terrassen er gjort for ca 5år siden av eier de er koblet på eksisterende stikkontakt og bryter som var fra før og utført av av BI elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Bi elektro AS

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 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Eier har ikke hatt noen problemer ei heller gjort noe arbeid, alt var nytt i 2014 av BI Elektro AS
Eier har bod i leiligheten siden den var ny.

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

Leiligheten har flere brannvarslere og sprinkler anlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas å være sprengfyllingstein

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken er oppført i betong konstruksjoner og det antas at fundamenter er i betong.

! TG 0 Terrengforhold

Blokken ligger i litt skrående terreng.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

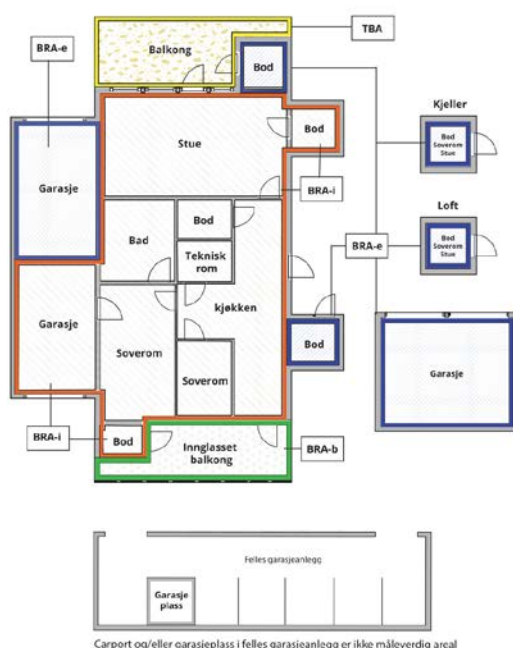
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boden
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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91	9		100	
SUM	91	9			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom 7.3m ² , Soverom 7m ² , Gang 10.5m ² , Stue 32m ² , Soverom 2 12m ² , Kjøkken 15.4m ² , Bod 5.5m ²	Bod i kjeller ca.9m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Endringer fra opprinnelige plantegninger: Leiligheten ble kjøpt som nyoppført, og fremstår i dag slik den ble levert av utbygger. Det er gjort enkelte tilpasninger i forhold til opprinnelige tegninger:

Soverommet som opprinnelig var foreslått plassert i stuen, er flyttet og ligger nå ved kjøkkenet

Kjøkkendøren er utført med mindre bredde enn opprinnelig tegnet

Døren til boden er flyttet fra gangen til kjøkkenet

Disse endringene ble utført av utbygger før overtakelse, og leiligheten er levert ferdig bygget med disse tilpasningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	91	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Ekstern bod i kjeller med mange vinkler, vanskelig å måle, ca 9m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Marianne Herland Riise	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	203	8		4	4337 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre Langarinden 49

Hjemmelshaver

Riise Helge, Riise Marianne Herland

Kommentar

Fellesutgifter er: Kr 4 216, dette inkluderer: Klipping av plener, snømåking, vasking av fellesområder, lys i fellesområder og internett, utvendig forsikring

Forretningsfører

Styreleder: Bent Nyquist,
Nordre Langarinden 47
Forretningsfører: OBOS.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordre Langarinden 49 ligger på Nyborg i Åsane bydel i Bergen.

Kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Fritidstilbud som Flaktveit stadion, Flaktveithallen og frisbeegolfbane og andre veien har du Åsane Arena.

Kort vei til Åsane Storsenter, Horisont, IKEA, Gullgruven og kulturhuset som gir et bredt utvalg av butikker og tjenester..

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, og inngjerdet plen og grillplass.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 boligomsetningen. 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/VS1631>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250189	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Riise	Marianne Herland Riise
Gateadresse	
Nordre Langarinden 49	
Poststed	Postnr
NYBORG	5131
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	8547414

Document reference: 1501250189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De brukte faglærte som monterte baderomsmøbel og rørlegger som kom dagen etter og monterte vask

Arbeid utført av

IKEA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Silikon rundt baderomsmøbel og nye pakninger rundt rør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i forbindelse med ventilasjon. Reparasjon utført for 11 år siden. De hadde glemt å sette på en beskyttelses hette på utsiden av huset. Vann i fra terrasse i 3.etg rente ned til oss i 1.etg. Reparasjon: kledning på yttervegg tatt ned, nye lister rundt terrassedøren. Tørt i vegg.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hatt rensing av ventilasjonsrør i leiligheten høsten 2024. Det er gjort i fellesskap med Sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse egeninnsats

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250189

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Riise	1c17bf680ca313ac28a015 ee87934562c1ffa21b	07.08.2025 09:15:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Herland Riise	aa7422bc7384db0c7b20 d653aa9863be24f91620	07.08.2025 09:10:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250189

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

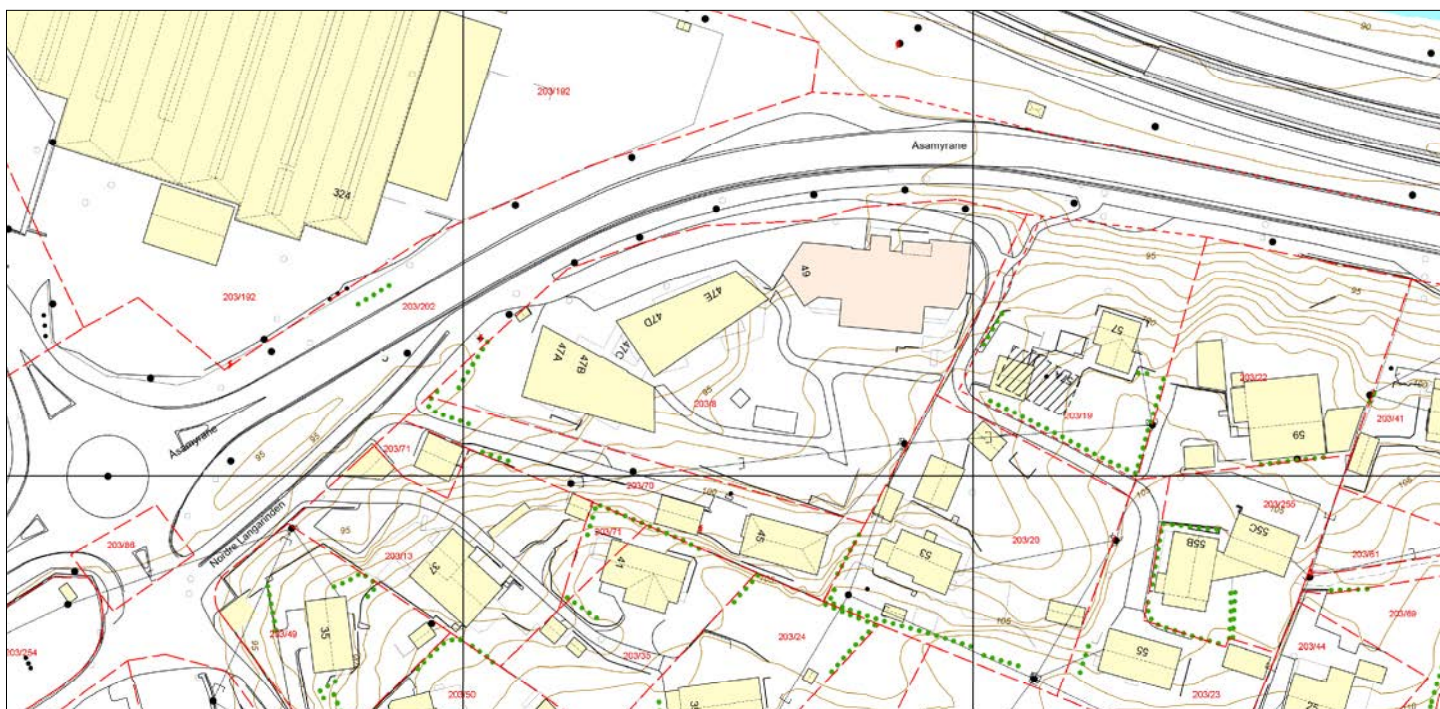
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1000

Dato: 09.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/8/0/4

Adresse: Nordre Langarinden 49, 5131 NYBORG



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	••••• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	

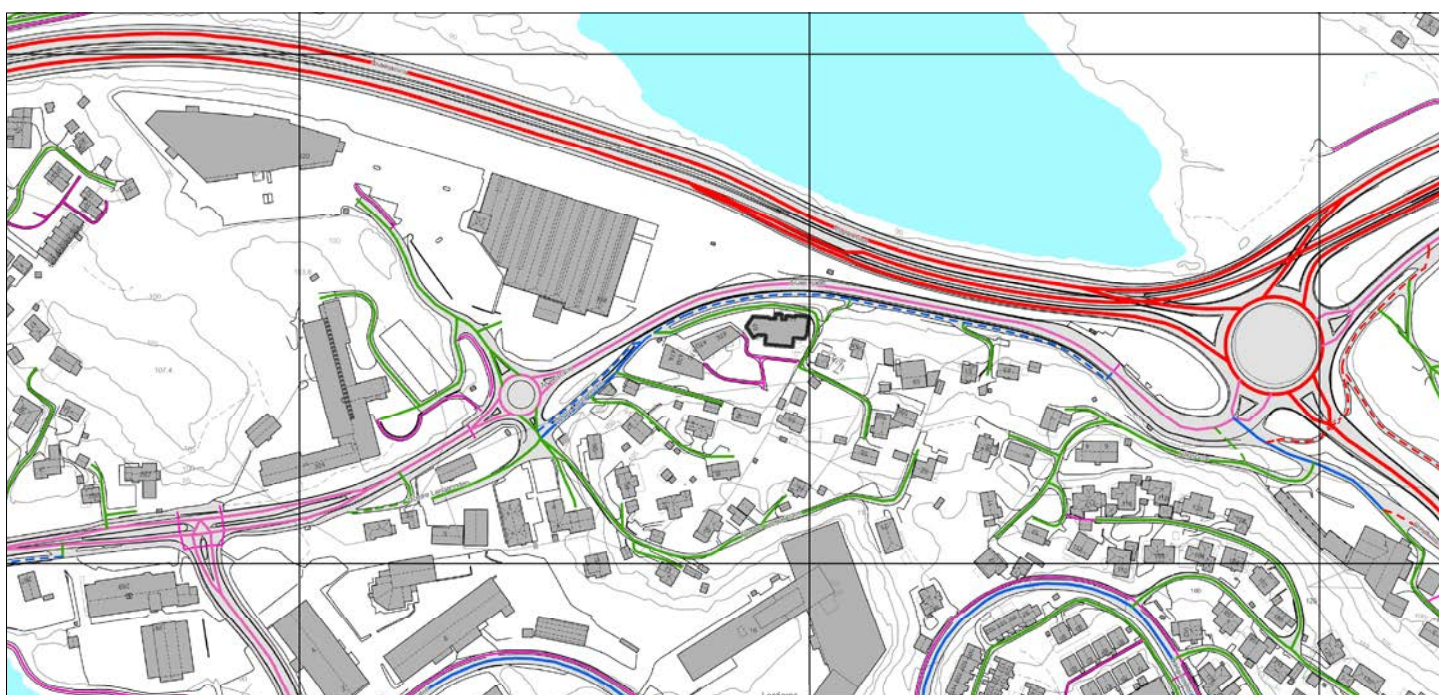


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 09.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/8/0/4
Adresse: Nordre Langarinden 49, 5131 NYBORG

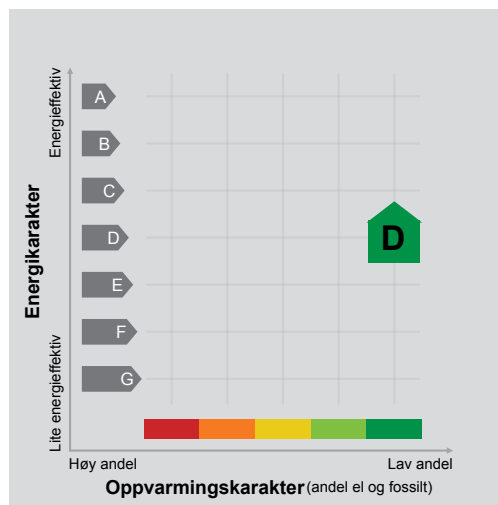


- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg |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

ENERGIATTEST



Adresse	Nordre Langarinden 49
Postnummer	5131
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300340349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151010
Dato	04.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6343

LANGARINDEN PARK

Velkommen til årsmøte i LANGARINDEN PARK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 17:00, Kyrkjekrinsen Bedehus (peisestuen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LANGARINDEN PARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 6343 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Styrets innstilling

Styrehonorar inkluderer Kr. 5 000,- for ekstraarbeid med vedlikehold av fasade.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bent Nyquist

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Reiersen
- Rebekka Almerud Fagerli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Følge med på regnskap og godkjenne regninger.

Dugnadsplanlegging og gjennomføring.

Drift og adm. av elbil anlegg.

Småjobber i sameiet.

Besvare spørsmål for beboere og bistå ved utfordringer.

Endring av felles leverandøravtaler.

Utført HMS evaluering og sendt informasjonsskriv til beboere.

Gjennomført arbeid med utbedring av svakheter på takene.

Utført vedlikehold av front fasade på blokkene.

Til årsmøtet i Sameiet Langarinden Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langarinden Park som viser et underskudd på kr 72 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 19.02.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

LANGARINDEN PARK
ORG.NR. 914 870 992, KUNDENR. 6343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 050 273	947 292	1 052 000	1 095 000
Ladeinntekter EL-bil		40 336	41 360	40 000	40 000
Andre inntekter	3	333 719	14 600	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 424 328	1 003 252	1 097 000	1 140 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 748	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 099	-4 838	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-59 415	-56 425	-60 500	-64 000
Konsulenthonorar	7	-13 168	-6 875	-9 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-732 928	-94 017	-328 500	-141 000
Forsikringer		-51 294	-45 295	-50 000	-60 000
Ladekostnader EL-bil		-40 484	-38 482	-40 000	-40 000
Energi/fyring	9	-218 837	-170 077	-220 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 718	-198 062	-210 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-139 365	-92 931	-123 500	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 510 054	-752 641	-1 093 500	-935 000
DRIFTSRESULTAT		-85 727	250 611	3 500	205 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 694	7 167	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 694	7 167	0	0
ÅRSRESULTAT		-72 033	257 778	3 500	205 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	257 778		
Fra opptjent egenkapital		-72 033	0		

LANGARINDEN PARK
ORG.NR. 914 870 992, KUNDENR. 6343

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 407	24 960
Andre kortsiktige fordringer	12	3 112	0
Driftskonto OBOS-banken		312 998	391 737
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 753	0
Sparekonto OBOS-banken		316 499	305 459
SUM OMLØPSMIDLER		647 803	722 155
SUM EIENDELER		647 803	722 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		583 456	655 489
SUM EGENKAPITAL		583 456	655 489
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 594	14 924
Leverandørgjeld		41 932	51 743
Skyldige offentlige avgifter	13	5 496	0
Annen kortsiktig gjeld	14	1 325	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 347	66 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 803	722 155
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.02.2025
Styret i Langarinden Park

Bent Nyquist /s/

Casper Vieth Andvik /s/

Linda Kristin Isvik /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	852 768
Kabel-TV	197 505
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	1 050 273

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	4 800
Ekstra innkreving takarbeid	328 919
SUM ANDRE INNTEKTER	333 719

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 040
Påløpte feriepenger	-1 325
Arbeidsgiveravgift	-7 383
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 748

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 099.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 093
Robert Slettmo AS	-8 075
SUM KONSULENTHONORAR	-13 168

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-585 666
Drift/vedlikehold VVS	-5 063
Drift/vedlikehold elektro	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 510
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 785
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-30 765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-732 928

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-218 837
SUM ENERGI / FYRING	-218 837

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 831
Annet driftsmateriale	-29 867
Lyspærer og sikringer	-654
Vaktmestertjenester	-12 812
Renhold ved firmaer	-27 125
Snørydding	-17 625
Gressklipping	-37 565
Andre fremmede tjenester	-448
Andre kontorkostnader	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 365

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 336
Andre renteinntekter	358
SUM FINANSINNTEKTER	13 694

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikringsoppgjør mottatt 2025	3 112
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 112

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 753
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 743
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 496

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-1 325
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 325

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 6343 Selskapsnavn: LANGARINDEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

For

Sameiet

Langarinden Park

Sist oppdatert 08.03.18

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langarinden Park med adresse Nordre Langarinden 49

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 203 bnr. 8 i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tilleggseksjon og garasjeplass i fellesgarasje merket med seksjonsnummer.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod i bodavdeling merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er klart avgrenset og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1.

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

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. *Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.*

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret *ved styrets formann* eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.

3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

Styret skal sende ut budsjettforslag for påfølgende år innen utgangen av november måned. Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. § 6.

Revisor kan kreve ekstraordinært sameiermøte.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder.

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

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

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

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av og blant sameierne på sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret er *beslutningsdyktig* når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet *har møteleder dobbelstemme*. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan*

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

§ 11

Ordensregler

Ordensregler for sameiet fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte.
Vedlegger forslag til ordensregler.

Kullgrill er forbudt på terrasser og balkonger men lov å bruke på felles uteområde.
Gassgrill er tillatt å bruke.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

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

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

§ 13

Vedlikehold av fellesarealer

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kommunale avgifter og eiendomskatt samt eiendomsforsikring jf. § 17 og andre felleskostnader fordeles etter sameierbrøk.
Som felleskostnader ansees blant annet:

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- b) lys/oppvarming av fellesarealer
- c) drift og vedlikehold av heis
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Kabel TV / bredbånd fordeles med likt beløp pr leilighet.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakeholdes, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

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

§ 16

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

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

§ 17

Forsikring

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

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

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20

Enerettsbestemmelser

Eier av seksjon nr.1 til 25 har en enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene iht. eierseksjonslovens § 19, 5-ledd. Arealet som er omfattet av enerettsbestemmelsen er beskrevet nedenfor.

De aktuelle arealer er forutsatt ikke nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen. Arealene er forutsatt at ei heller etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

Den vedtektsfestede eneretten hindrer ikke andre seksjonseiere eller sameiet i å benytte arealet ifbm. vedlikehold eller nødvendig passasje over arealet til boder, fellesfunksjoner, eller ved nødvendig vedlikehold/påkostning/rømning eller installasjon i grunn.

Seksjon nr. 1 til 25 har enerett til parkering i parkeringsdekke som merket på vedlagte etasjeplan. P-plassene i garasjen er faktisk merket med nummer 1 til 26. Listen nedenfor viser hvilke seksjonsnummer som har rett til bruk av hvilke p-plass:

P-plass NR.	Seksjon	P-plass NR	Seksjon	P-plass NR	Seksjon
1	19	10	11	19	17
2	20	11	10	20	5
3	21	12	9	21	13
4	22	13	8	22	14
5	24	14	7	23	15
6	25	15	6	24	16
7	3	16	1	25	18
8	4	17	2	26	
9	12	18	23		

De til enhver tid faktiske eiere av seksjoner i bygget er forpliktet til å medvirke til reseksjonering, slik at arealene som de enkelte seksjonene har en enerett til i iht. denne

enerettsbestemmelse, blir tinglyst som eksklusivt tilleggsareal til den enkelte seksjon. Plikten til å medvirke til slik reseksjonering er evigvarende.

§ 21

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Bergen

0

2014

Nabolagsprofil

Nordre Langarinden 49

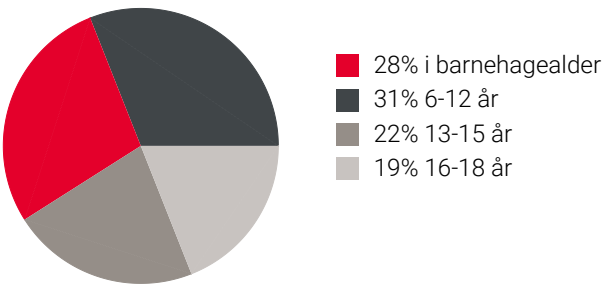
Offentlig transport

🚶 Vågsbotn	3 min 🚶
Linje 28, 36, 37, 38, 900, 910	0.2 km
🚆 Arna stasjon	12 min 🚆
Linje F4, L4, R40	10.9 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen	16 min 🚆
Linje F4, L4, R40	14.9 km
✈ Bergen Flesland	30 min 🚆

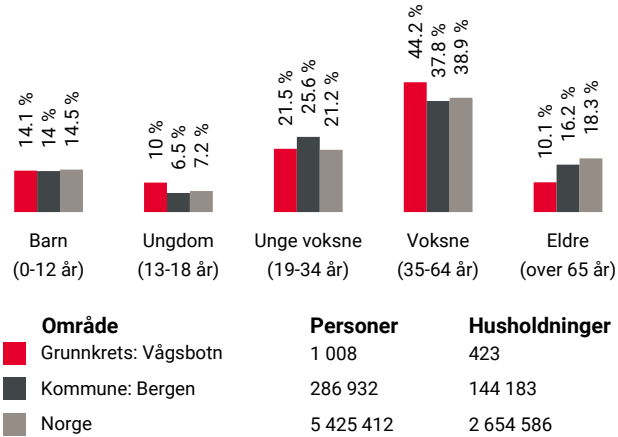
Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
419 elever, 31 klasser	0.3 km
Li skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
258 elever, 16 klasser	1.9 km
Flaktveit skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
262 elever, 16 klasser	2.2 km
Åsane videregående skole	6 min 🚶
1100 elever	3.1 km
Tertnes videregående skole	7 min 🚶
370 elever	5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Liakroken barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
84 barn	1.5 km
Flaktveit barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
53 barn	2.3 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5...)	5 min 🚶
91 barn	2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Nyborg	9 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Gullgruven	14 min 🚶

Sport

🏃 Kyrkjekrinsen skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏃 Langarindsdalen ballbinge	11 min 🚶
Ballspill	1 km
🏃 S-Camp Åsane	7 min 🚶
🏃 SKY Fitness Åsane	17 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Langarinden 49
5131 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre