

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Cathrine Hauge

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 237.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 611
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1501250097

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Seimsvegen 189. Dette er en flott leilighet med gjennomgående god standard, fast parkeringsplass med elbil lader og en herlig uteplass med gode solforhold. Leiligheten har en sentral beliggenhet, med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, Øyrane Torg, busstopp og Arna stasjon.

Oppsummert:

- Herlig altan på 21 m², med videre tilkomst til plen. Perfekt for de med en liten dyrevenn.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 38 m².
- Epoq kjøkken fra 2023.
- Baderomsmøblementet nytt av 2024.
- 950 meter til Rema 1000 Garnesveien.
- Ca. 30 minutters gangavstand til Øyrane Torg, Arna terminal og togstasjonen.

Leiligheten inneholder:

Entré 1,8 m²
Stue/kjøkken ca 38 m²
Bad/vaskerom 5,9 m²
Soverom 10,3 m²
Bod 4,4 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

Entré 1,8 m²

Stue/kjøkken ca 38 m²

Bad/vaskerom 5,9 m²

Soverom 10,3 m²

Bod 4,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

237.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal. Tomten er opparbeidet med uteplasser og grøntareal.

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

Beliggenhet

Seimsvegen 189 har en rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Indre Arna. Her bor du i et etablert nabolag med nærhet til skog og mark, og gangavstand til dagligvarebutikk og offentlig transport.

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

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

Skoler og barnehager i nærområdet:

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

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein. Takkonstruksjonen har kun tilkomst fra seksjon 2 og er ikke sett.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Malt gatedør, med isolerglass i trekarmer.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betonggulv mot grunn.

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?

Sjekk/utbedring i rørfordelingsskap. Montert VVB, toalett og blandebatteri på servant - alt i 2024.

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

Arbeid ifb oppussing av bad som nevnt under bad/våtrom. Samt montert automatisk waterguard på kjøkken. -2024

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

Installasjon av elbil lader, overspenningsvern, div koblingspunkt.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Lader på angitt parkering for leiligheten av typen Zaptec på ladestolpe.

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

Nytt pipe beslag, tettebånd fra pipe og ut på takstein, montert pipekledning og ny pipetopp.

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

Fjernet en bod innvendig.

Tilleggs kommentar:

Nytt kjøkken fra Epoq i 2023. Nytt baderoms møblement i 2024. Forrige eiger kjøpte begge boligene (A+B) i sin tid, disse var da begge registrert under en adresse. Seksjoneringen av boligen var bare på dokument, da de ble bygget som to separate enheter originalt.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Seimsvegen 189.

Dette er en flott leilighet med gjennomgående god standard, fast parkeringsplass med elbil lader og en herlig uteplass med gode solforhold. Leiligheten har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med lekkert kjøkken fra 2023.

Leiligheten har en sentral beliggenhet, med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, Øyrane Torg, busstopp og Arna stasjon.

Velkommen på visning!

Entré:

Førsteintrykket til leiligheten er en innbydende entré. Fra entréen er det direkte

tilkomst til bod på 4,4 m² som i dag er benyttet som walk-in garderobe. Boden er ypperlig for ekstra garderobeplass i tilknytning til entréen og for ekstra lagringsplass.

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et areal på ca. 38 m² som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord. Rommet har pene overflater som skaper et moderne preg. Peisovnen i stuen bidrar til god oppvarming i rommet.

Fra stue er det utgang til en herlig altan på 21 m², med videre tilkomst til plen. Altanen er delvis overbygget og fremstår lun. Her kan man nyte de gode solforholdene, samt innrede med sittegruppe, beplantning og annet ønskelig terrassemøblement.

Lekkert kjøkken fra 2023 i en nydelig grønn tone. Kjøkkenet er fra Epoq og består av glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen byr på god lagringsplass i skuffer og skap, og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Soverom:

Soverommet har et romslig areal på 10,3 m² med plass til dobbeltseng, garderobe og annet standard soverommøblement. Soverommet er i behagelige og tidsriktige farger.

Bad:

Pent bad i lys utførelse med fliser på gulv og malte fliser på vegger. Det er elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjdører, servant med møblement, wc opplegg for vaskemaskin. Baderommøblementet er nytt av 2024.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat på gulv.

Platet og malte vegger.

Panel, platet og malte fronter.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke avtrekk fra bad.

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra bad.

Tekniske installasjoner > 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.

Tiltak: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk på altanen.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Opprinnelig bad, bygget etter forskrifter fra før 1997. Badet mangler avtrekk.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG3 på grunn av at det er utført etter krav fra før 1997. Badet fungerer, men har eldre tettesjikt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har kun tilkomst fra seksjon 2 og

er ikke sett.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast plass på felles parkeringsplass. El-bil lader til parkeringsplassen.

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

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

26513527

Diverse

Det er praktisert at plenen i forkant av terrassen er benyttet av denne seksjonen. I henhold til seksjonering er dette fellesareal for seksjonene.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 07.03.2019

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 855

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 619 362

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 477 449

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

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

Sameiet har ikke fellesgjeld.

- Samvirkeforetaket har som formål å fremme og forvalte fellestiltak og interessene til eierne og beboerne.
- Samvirkeforetaket skal forestå opparbeiding og drift av foretakets eiendommer, som er fellesareal for medlemmene.
- Foretaket har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private fellesveier, vann og avløpsledninger fra tilkobling til kommunal vei og kommunale ledninger og til det enkelte hus. Disse anleggene fremgår av eget kartbilag.
- Alle huseierne innen boligfeltet Seimsvegen nr.165 – nr.207 har rett og plikt til medlemskap i samvirkeforetaket. Huseierne er automatisk medlem av samvirkeforetaket og forplikter seg til å gjøre nye kjøpere oppmerksom på det ved overdragelse av bolig.
- Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen feltet. Som medlemmer kan også opptas oppsittere på tilliggende eiendommer når disse vil dra nytte av de arealer og anlegg foretaket forvalter. Samvirkeforetakets medlemmer betaler ikke andelsinnskudd.
- For de private anlegg som vei, vann og avløpsledning har medlemmene solidarisk ansvar overfor utenforstående for samvirkeforetakets forvaltning og vedlikehold.
- Det er opparbeidet parkeringsplasser både på den enkelte eiendom og på fellesarealet. For parkeringsplassene på fellesarealet er gitt eksklusiv bruksrett for enkelte eiendommer og boenheter til særskilte plasser. Hver boenhet skal ha særskilt parkeringsplass enten på egen eiendom eller på fellesarealet. De resterende parkeringsplasser på fellesarealet er til felles bruk som gjesteplasser for eksklusiv bruk for den enkelte eiendom.
- Samvirkeforetaket har vedlikeholdsplikt for normal slitasje for vei, gjesteparkeringsplasser og også for de særskilte parkeringsplassene for hver enkelt eiendom enten disse ligger på den enkelte eiendom eller på fellesarealet.
- Ødelagt mur: Det er eiers ansvar å sikre muren og hindre at deler eller hele muren raser ut. Dersom det blir nødvendig å stenge den aktuelle parkeringsplassen ved muren for en periode i forbindelse med dette, ga generalforsamlingen styret mandat til

å gi tillatelse til å bruke en av gjesteparkeringsplassene i den perioden.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Seimsvegen sameie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 611, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/286/611/1:

21.10.1996 - Dokumentnr: 28713 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:286 Bnr:611

Gjelder denne registerenheten med flere

- Pliktig medlemskap i et huseierlag som et andelslag.

21.10.1996 - Dokumentnr: 28713 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Solidarisk ansvar for drift og vedl.hold av fellesanlegg

som ikke kan slettes uten samtykke fra Bergen kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:286 Bnr:611

Gjelder denne registerenheten med flere

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

- Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette.

- Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge

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

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

02.10.2019 - Dokumentnr: 1156562 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 17.08.1999.

Det foreligger avvik fra byggingstegninger. Spisestue er opprinnelig tegnet inn som entré og bod. Omgjøring av bod til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen søknad om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra Bergen kommune:

- Søknad om byggetillatelse, nybygg bolig stemplet 19.01.1996.
- Oversiktskart datert 19.02.1996.
- Følgebrev for situasjonsplan datert 20.03.1996.
- Byggetillatelse på vilkår fra nybygg bolig datert 29.03.1996.
- Vedr byggetillatelse; korrigeret høyde. Datert 21.05.1996.
- Snittegning datert 07.06.1996.
- Følgebrev for nye kart og tegninger datert 07.06.1996.
- Skriv om endringer stemplet 11.06.1996.
- Reviderte tegninger / endret plassering godkjent 13.06.1996.
- Følgebrev reviderte tegninger datert 29.01.1997.
- Skriv om reviderte tegninger stemplet 30.01.1997 godkjennes. Skriv datert 10.02.1997.

- Oversiktskart datert 11.02.1997.
- Følgerebrev for reviderte tegninger datert 26.02.1997.
- Skriv om reviderte tegninger stemplet 27.02.1997 godkjennes. Skriv datert 17.03.1997.
- Tegninger stemplet 27.02.1997.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport ble det utstedt igangsettingstillatelse i september 1996 og bygningen ble tatt i bruk i juni 1997. Dette er lagt til grunn i oppgitt byggeår. Boligen er seksjonert i senere tid.

Vei, vann og avløp

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og fellesområder.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 6760105

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

Ikrafttrådt: 07.06.1995

Saksnr: 190530570

Dekningsgrad: 88,7 %

- Arealet er regulert til boliger.

Planid: 6760000

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

Ikrafttrådt: 23.02.1987

Saksnr: 190410886

Dekningsgrad: 11,3 %

- Arealet er regulert til fellesområder.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone)

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

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

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 6760100

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

Saksnr: 190940343

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

Planid: 6760102

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

Saksnr: 190330141

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

Planid: 6760009

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

Saksnr: 190410886

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1991.
- Forskyvning av vei.

Planid: 6760004

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 308, SEIM, FELLESAREAL/BOLIG

Saksnr: 190410886

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1989.
- Tillagt omsøkt areal til tomter.

Planid: 18520000

Plannavn: ARNA. GNR 286 BNR 241, SEIM

Saksnr: 200503848

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-.

Oppdragsansvarlig

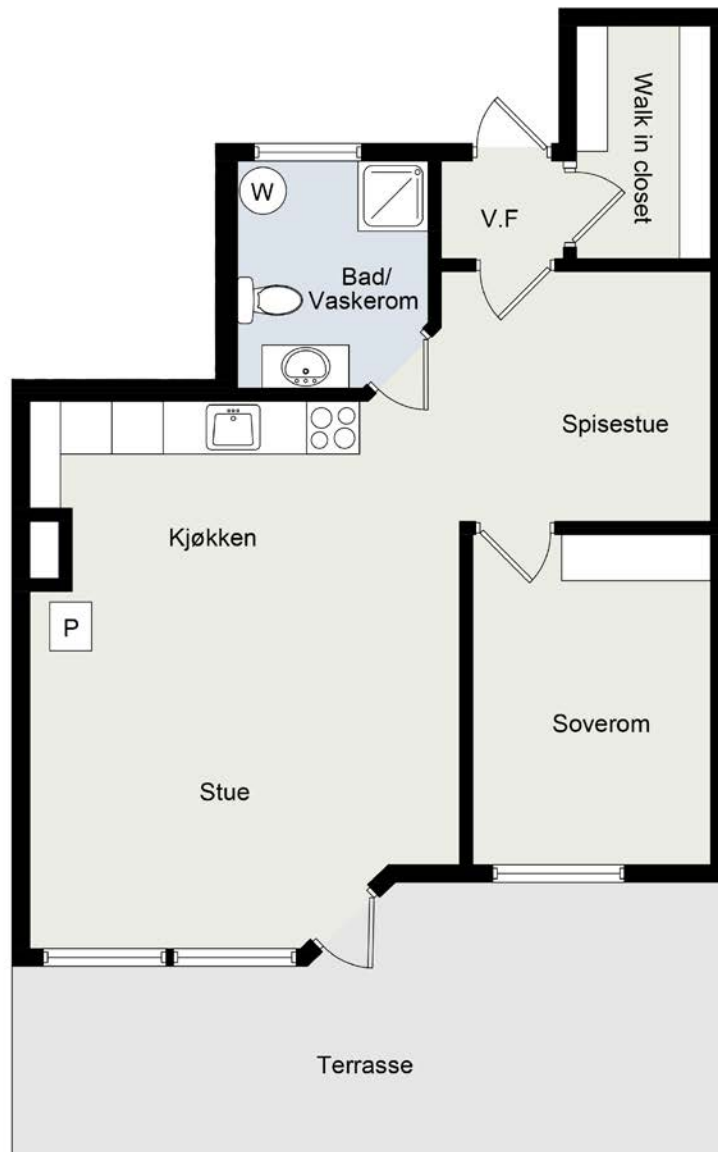
Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

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

Salgsoppgavedato

08.05.2025

Seimsvegen 189

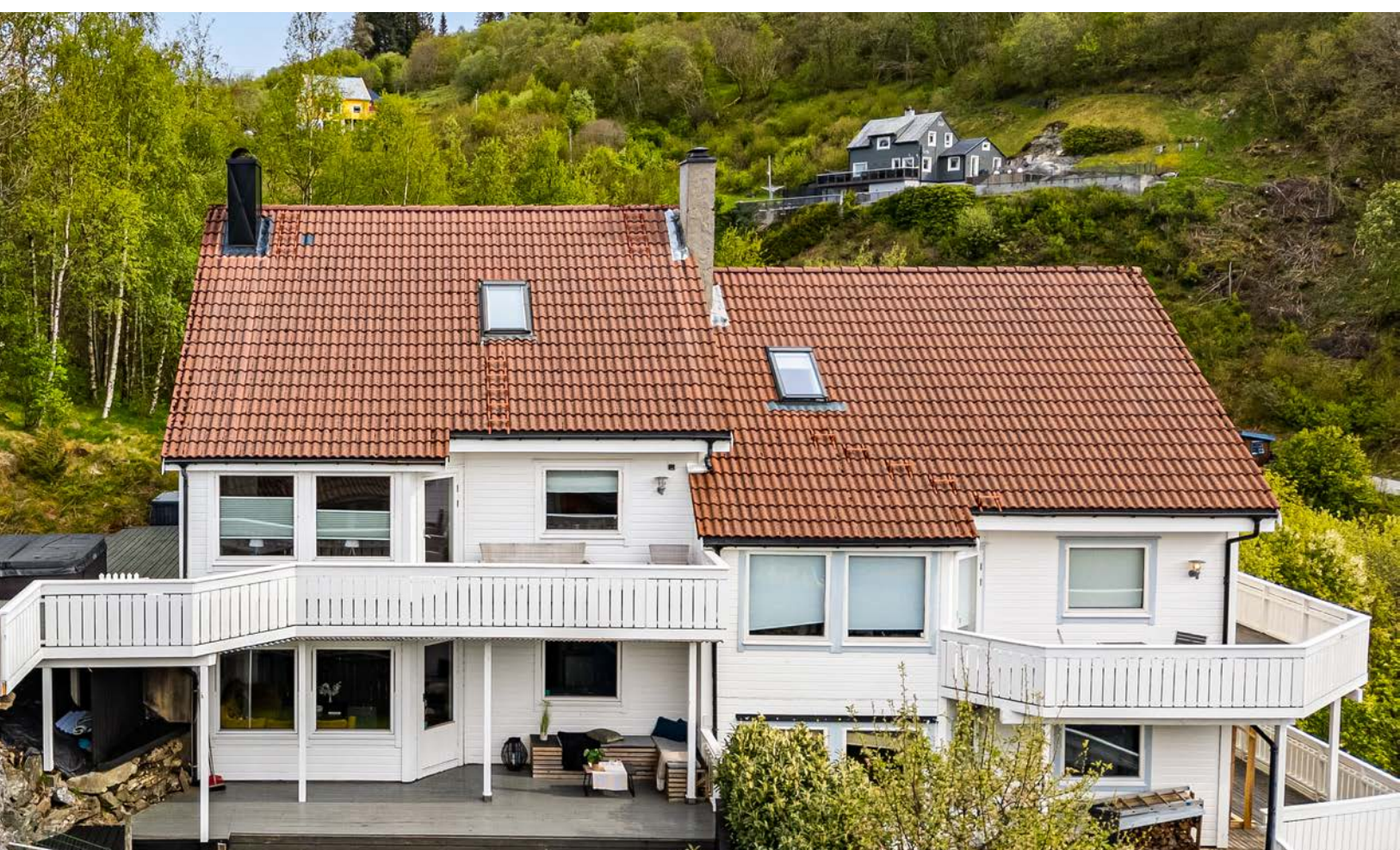


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Seimsvegen 189, 5260 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 286, bnr. 611, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 15943-2405

Referansenummer: DM2136

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

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

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



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

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1997.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985, byggeforskrifter fra 1987, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1997.

(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Takkonstruksjonen har kun tilkomst fra seksjon 2 og er ikke sett.

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.

Malt gatedør, med isolerglass i trekarmar.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.

Altan på 21 m², med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.

Platet og malte vegger.

Panel, platet og malte fronter.

Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

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

Vedovn i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er innredet med dusjdører, servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

Fliser på gulv, malte fliser på vegger, platet og malt himling.

Elektriske varmekabler.

Det er boret hull i entré, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.

Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken, tilluft via spalventiler i vinduer.

101 liters varmtvannsbereder, plassert i bad/vaskerom.

Automatsikringer, 8 kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter. Brannvarsler i stue/kjøkken. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betong.

Belegningsstein og treterrasse rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

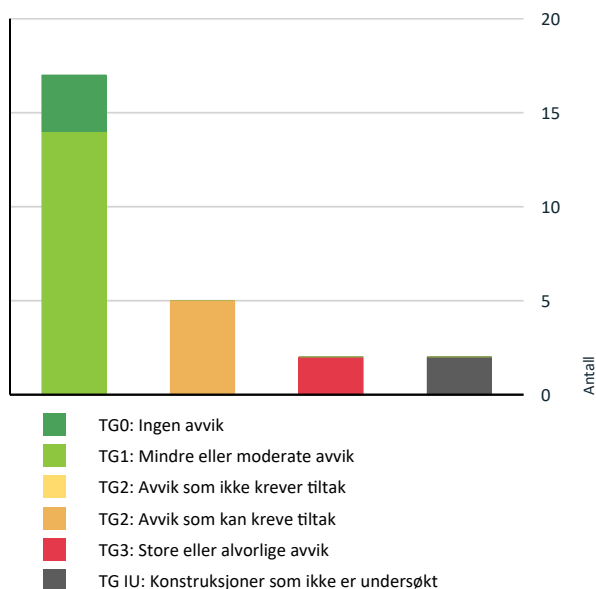
Tomannsbolig

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

En innvendig bod er fjernet.

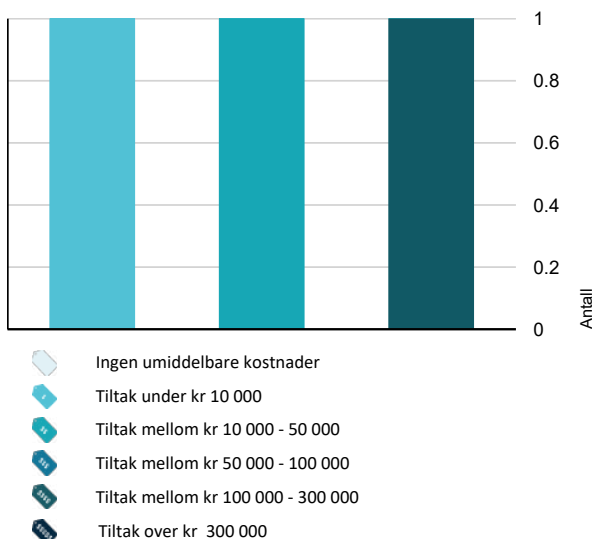
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1997

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein.

Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 150 mm isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har kun tilkomst fra seksjon 2 og er ikke sett.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører

Malt gatedør, med isolerglass i trekarmer.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 21 m², med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

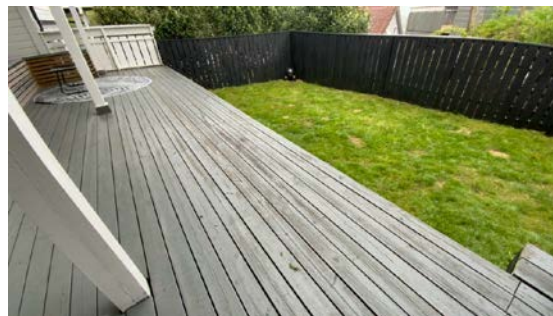
Det er ikke rekkverk på altanen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Laminat på gulver.

Platet og malte vegger.

Panel, platet og malte fronter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Radon

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

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Våtrommet er innredet med dusjdører, servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på gulv, malte fliser på vegger, platet og malt himling.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Opprinnelig bad, bygget etter forskrifter fra før 1997. Badet mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak

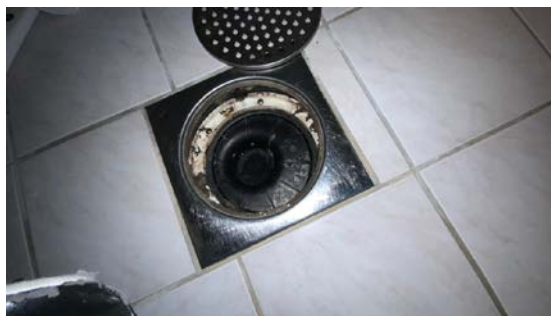
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG3 på grunn av at det er utført etter krav fra før 1997.

Badet fungerer, men har eldre tettesjikt.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i entré, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

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



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra bad.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

101 liters varmtvannsbereder, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer, 8 kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i stue/kjøkken. Et brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrenghforhold

Belegningsstein og treterrasse rundt bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

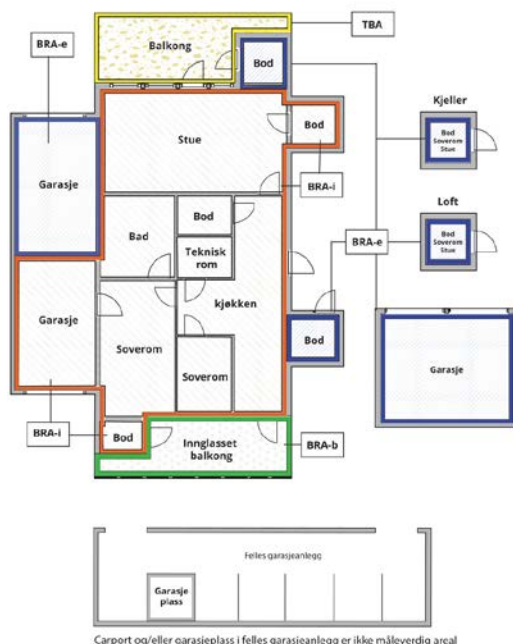
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	
SUM	63				
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Garderobe, Hjemmekontor		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré 1,8 m²

Stue/kjøkken ca 38 m²

Bad/vaskerom 5,9 m²

Soverom 10,3 m²

Bod 4,4 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En innvendig bod er fjernet.

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

Kommentar: Montert vannstopppventil i kjøkken i 2024.

Montert blandebatteri til servant i bad i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	59	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Cathrine Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	611		1	237.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seimsvegen 189

Hjemmelshaver

Hauge Cathrine

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

68 / 222

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Fast plass på felles parkeringsplass. El-bil lader til parkeringsplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor 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/DM2136>

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.	
1501250097	

Selger 1 navn
Cathrine Hauge

Gateadresse	
Seimsvegen 189	

Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5260

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekk/utbedring i rørfordelingsskap. Montert VVB, toalett og blandebatteri på servant - alt i 2024.
Arbeid utført av	Arna VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid ifb oppussing av bad som nevnt under bad/våtrom. Samt montert automatisk waterguard på kjøkken. -2024
Arbeid utført av	Arna VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elbil lader, overspenningsvern, div koblingspunkt.
Arbeid utført av	Sæterdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader på angitt parkering for leiligheten av typen Zaptec på ladestolpe.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250097

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 faglært

Beskrivelse

Nytt pipe beslag, tettebånd fra pipe og ut på takstein, montert pipeledning og ny pipetopp.

Arbeid utført av

Minde Blikk

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

Beskrivelse

Fjernet en bod innvendig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Document reference: 1501250097

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken fra Epoq i 2023. Nytt baders møblement i 2024. Forrige eier kjøpte begge boligene (A+B) i sin tid, disse var da begge registrert under en adresse. Seksjoneringen av boligen var bare på dokument, da de ble bygget som to separate enheter originalt.

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: 1501250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Hauge	1d08c6ec994ce7ebe914f42 5e13d2d2734738caf	07.05.2025 11:58:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250097

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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

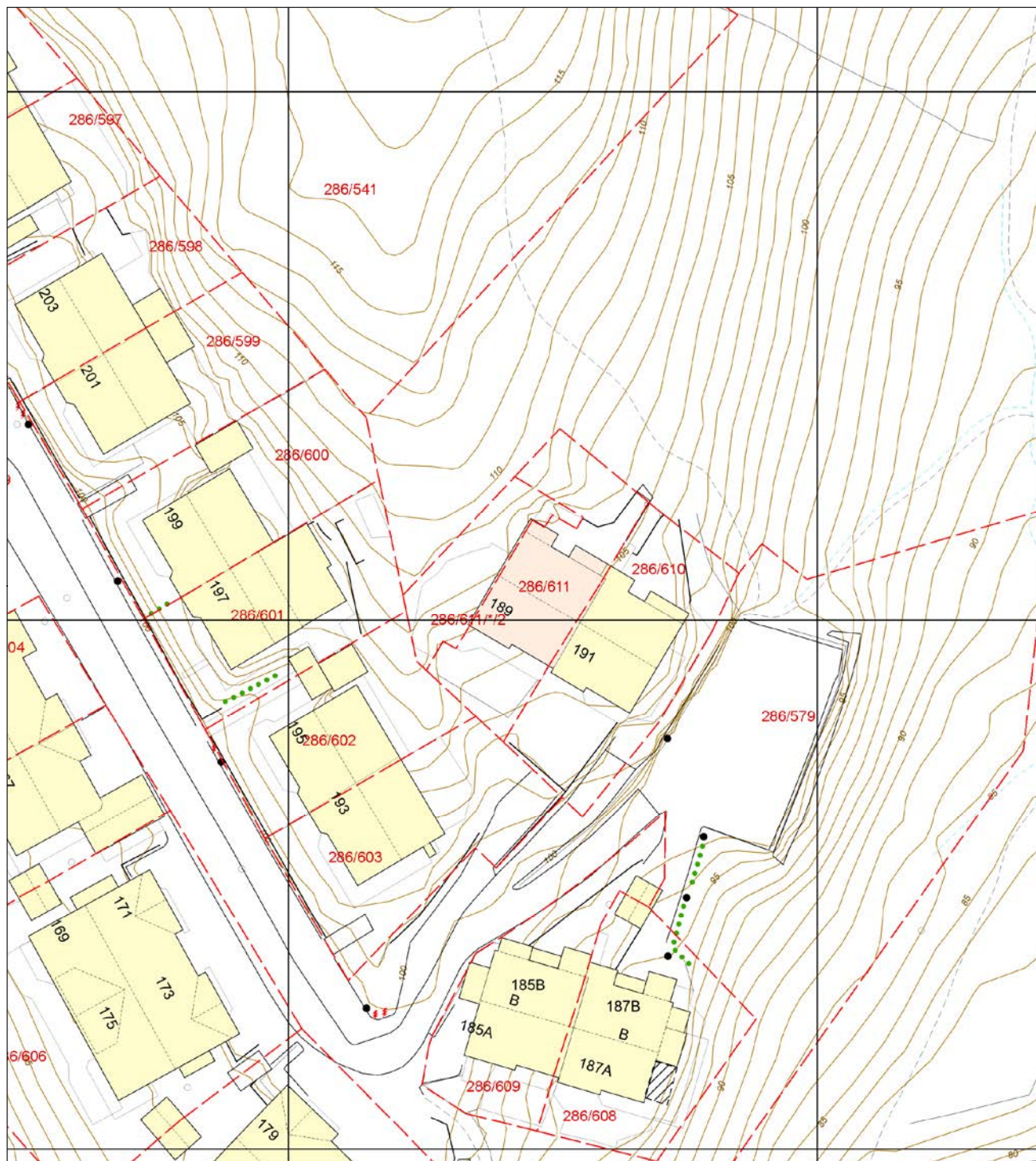
Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 15.04.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/611/0/1

Adresse: Seimsvegen 189, 5260 INDRE ARNA



- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-------------------|--|------------|
| | Eiendomsgrense - sikker | | Registrert tiltak anlegg | | Allé | | Mast |
| | Eiendomsgrense - usikker | | Kulturminne | | Hekk | | Skap |
| | Bygning | | Gangveg og sti | | EL belyningspunkt | | Høydekurve |
| | Registrert tiltak bygg | | Traktorveg | | EL Nettstasjon | | Fastmerker |
| | Fredet bygg | | InnmåltTre | | Ledning kum | | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

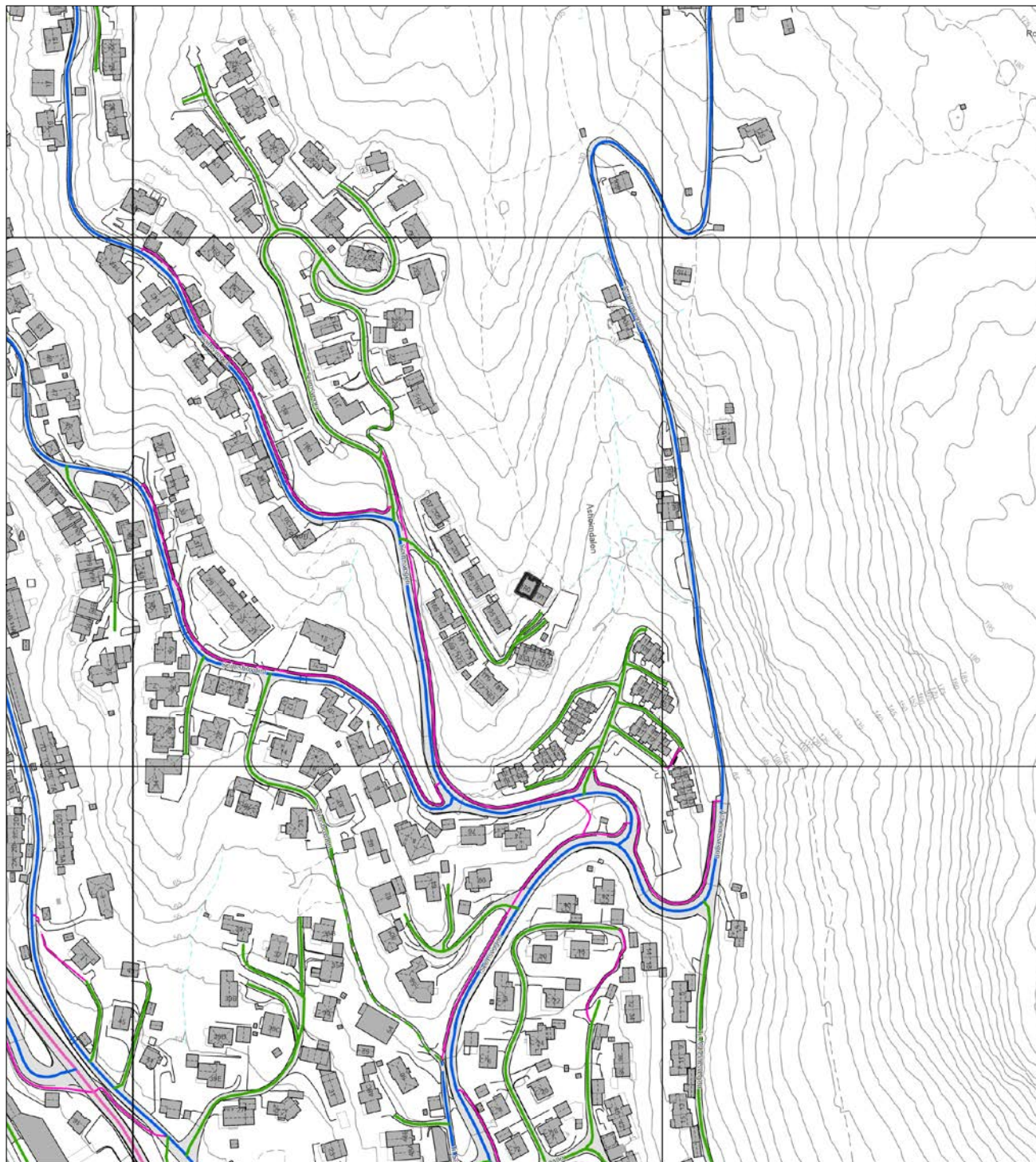
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/611/0/1

Adresse: Seimsvegen 189, 5260 INDRE ARNA



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

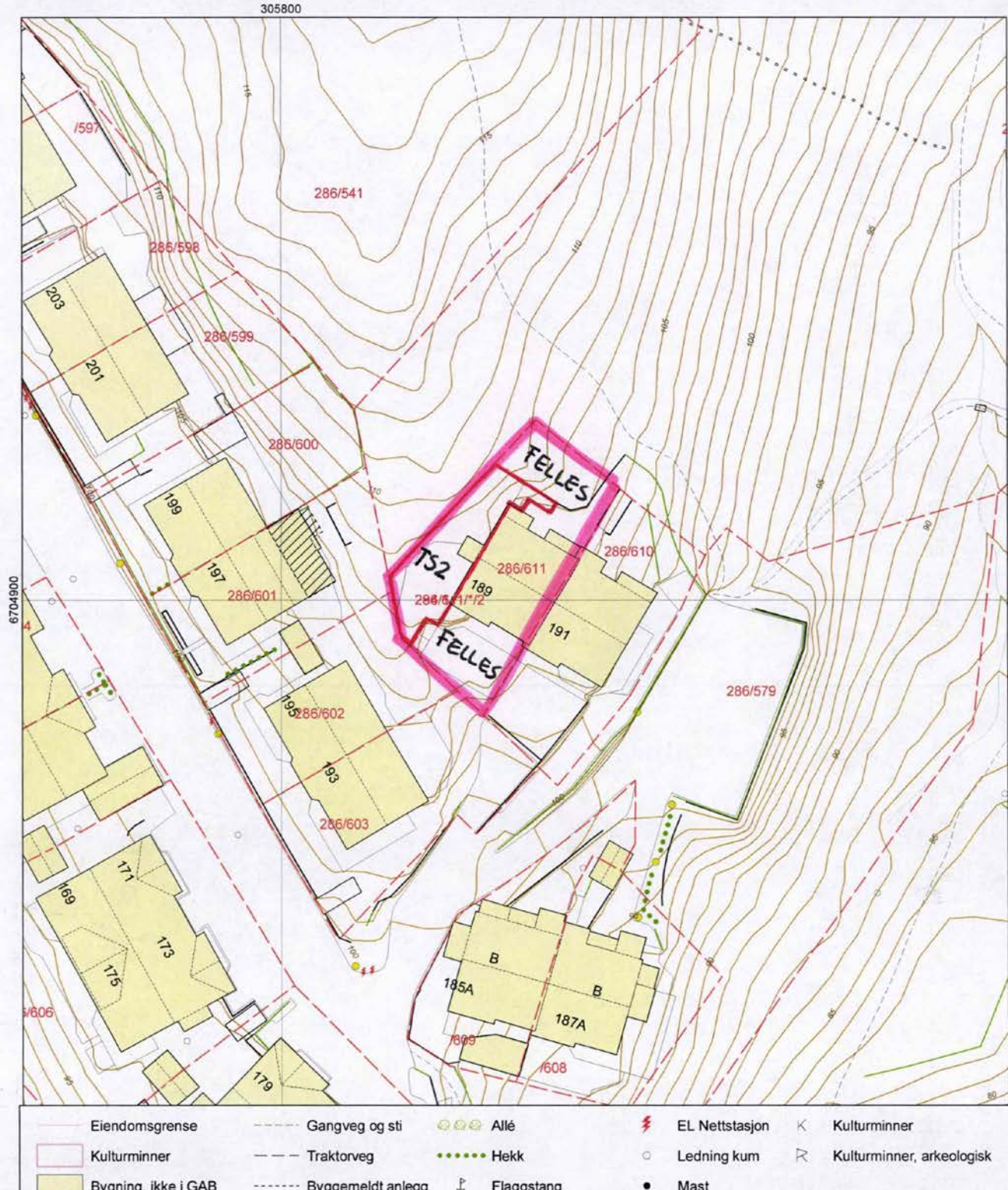


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.09.2019

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 286/611/0/0
Adresse: Seimsvegen 189



Gnr: 286 Bnr: 611

Snr: 2

 Målestokk
 1: 100

 Areal
 104 m²

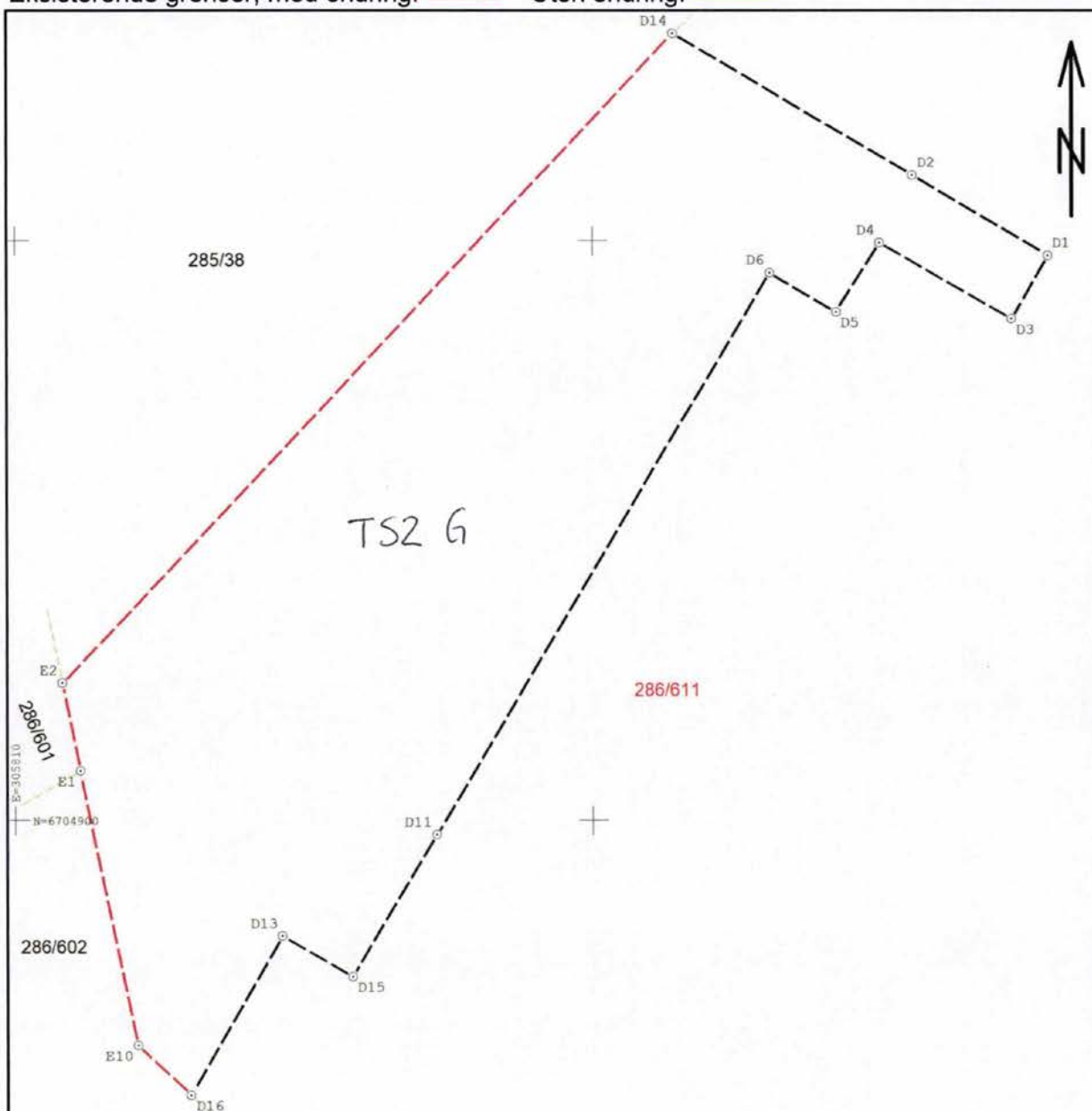
X UTM(EUREF89) Sone 32



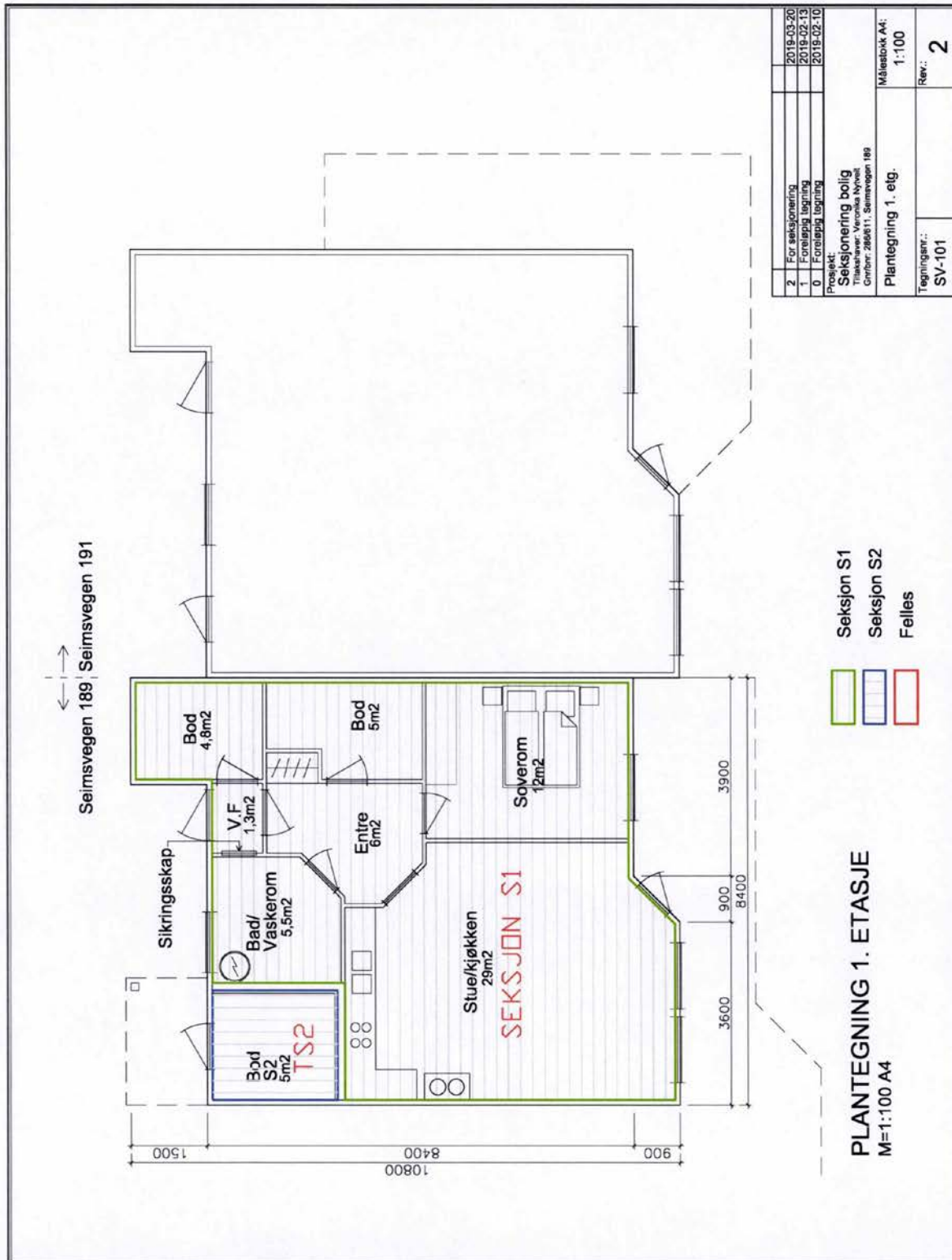
BERGEN

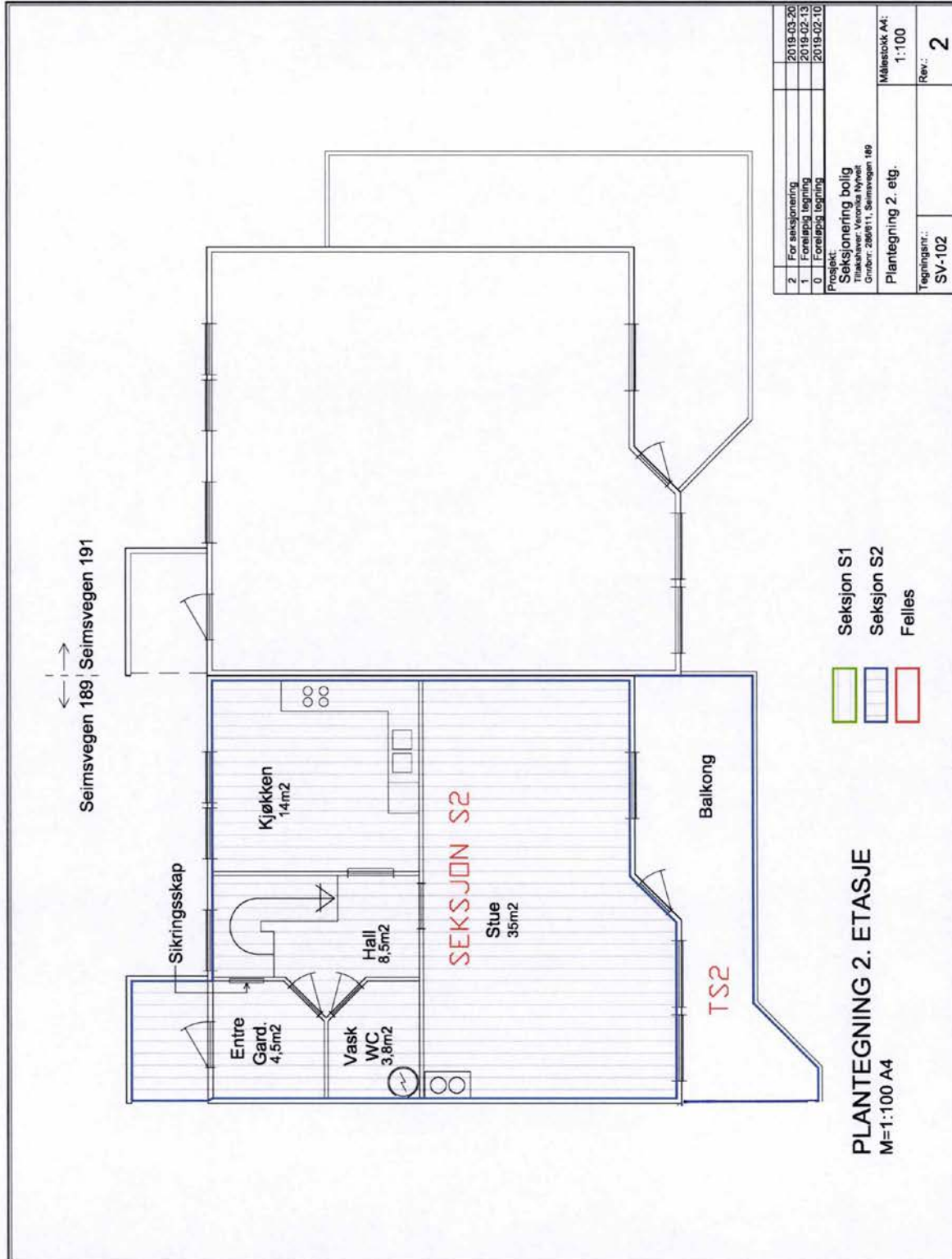
Nyetablerte grenser: —

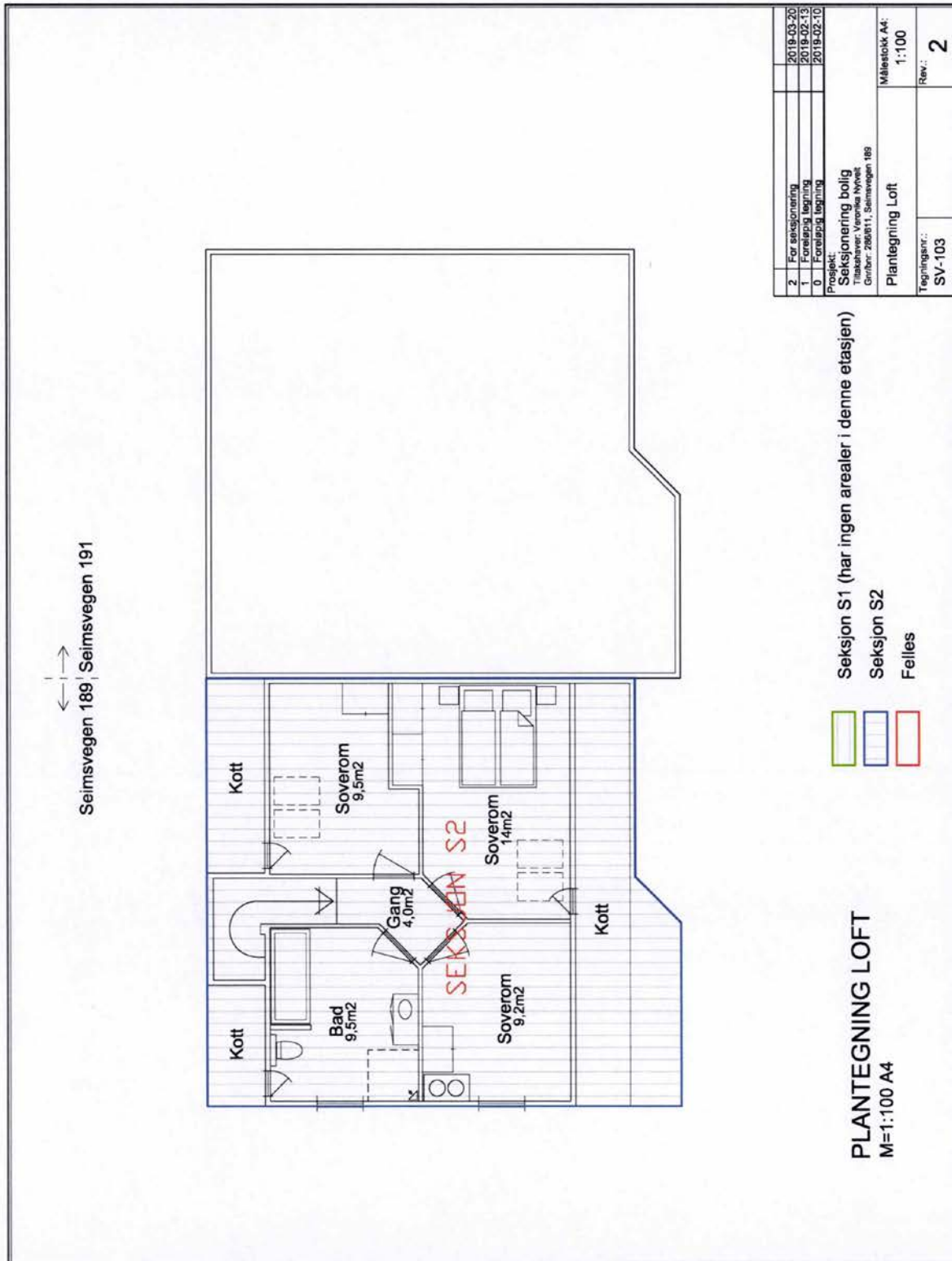
Eksisterende grenser, med endring: — Uten endring: —

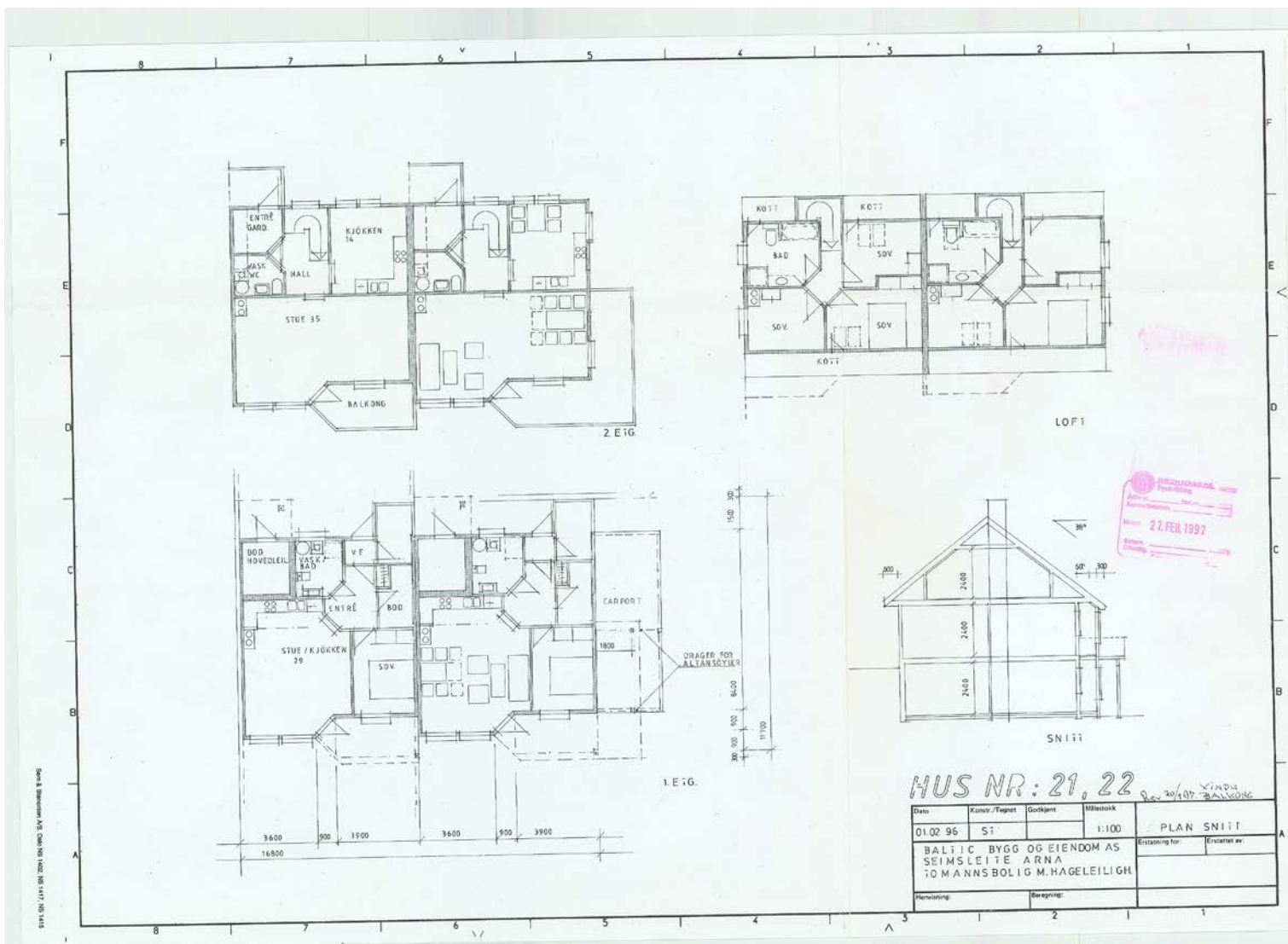


Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
D14	Grensepunkt i annen detalj	6704913.58	305821.40	4.80	
D2	Grensepunkt i annen detalj	6704911.13	305825.53	2.72	
D1	Grensepunkt i annen detalj	6704909.74	305827.87	1.26	
D3	Grensepunkt i annen detalj	6704908.65	305827.25	2.64	
D4	Grensepunkt i annen detalj	6704909.96	305824.96	1.40	
D5	Grensepunkt i annen detalj	6704908.77	305824.22	1.33	
D6	Grensepunkt i annen detalj	6704909.45	305823.07	11.29	
D11	Grensepunkt i annen detalj	6704899.75	305817.30	2.85	
D15	Grensepunkt i annen detalj	6704897.30	305815.84	1.40	
D13	Grensepunkt i annen detalj	6704898.00	305814.62	3.17	
D16	Umerka Grensepunkt (generelt), markmalt	6704895.25	305813.04	1.26	
E10	Off. godkj. grensemerke i fjell	6704896.11	305812.12	4.84	
E1	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6704900.85	305811.14	1.55	









VEDTEKTER

for

Seimsvegen Samvirkeforetak nr. 165 - nr. 207

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

§ 1 FORETAKETS NAVN

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

§ 2 SELSKAPSFORM

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

§ 3 FORMÅL

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

§ 4 MEDLEMSKAP

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

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

§ 5 SAMVIRKEFORETAKETS VEDTAK

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

§ 6 DRIFT

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

§ 7 SKADE

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

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

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

§ 8 PARKERING

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

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

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

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

§ 9 STYRET (Vedtektsendring 24.3.2011 og 14.3.2016)

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

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

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

Medlemmene er forpliktet til å motta valg til styret.

Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad.

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

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

§ 10 GENERALFORSAMLINGEN (Vedtektsendring 29.03.01)

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

Saker som medlemmene ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal skriftlig meddeles styret senest 15.januar.

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

§ 11 SAKER FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På ordinær generalforsamling skal behandles:

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

§ 12 STEMMERETT (Vedtektsendring 24.03.2011)

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

§ 13 KONTINGENT

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

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

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

§ 14

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

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

§ 15 ENDRING AV VEDTEKTENE

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

§ 16 MEDLEMSMØTER

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

§ 17 REVISJON

Foretakets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 18 OPPLØSNING

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

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

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

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I SEIMSVEGEN NR. 165 - NR. 207 SAMVIRKEFORETAK

Tirsdag 24.mars 2025, Gamle gymnasbygget på Garnes.

1. Møtet ble åpnet av styreleder Thomas Sivertsen
2. Det var 15 fremmøtte med stemmerett.
3. Innkalling og dagsorden ble godkjent.
4. Ansvarsfrihet fra styret ble meddelt.
5. Thomas Sivertsen ble valgt til møteleder.
Evy Foss Skjoldal og Ståle Sæternes ble valgt til referenter.
6. Årsmeldingen ble gjennomgått.
7. Revidert regnskap ble gjennomgått og godkjent med følgende kommentarer.
Strøm: Utebelysningen kommer på mens det er lyst. Ingen visste om lyset reguleres av sensor eller timer. Antagelig ikke kostnadssvarende å få en elektriker til å se på styringsenheten. Styret følger med.
Dugnad: De høye utgiftene skyldes asfaltering av vei til lekeplass og til innerste parkeringsplass og leie av flisekutter til dugnaden.
Brøyting: Folk er ikke fornøyd med brøytingen denne sesongen. Styret ser om vi kan få avtale med en annen. Samkjører med feltet videre oppover Seimsvegen.
Advokatregning fra februar er ikke tatt med i regnskapet for 2024.
8. Budsjettforslag for 2025 ble gjennomgått og godkjent.
9. Medlemskontingenten for 2025 er uforandret fra i fjor, kr 3000. Frist for innbetaling til kontonummer 6524.05.04078 er 1.juni. Husk å merke innbetalingen med husnummer og årstall.
10. Innkomne saker.
Konsekvenser på mur etter gravearbeid ved installasjon av fiber.
Saken ble også i år grundig diskutert.
Etter at styret fikk henvendelse fra beboers advokat med krav om utbedring eller erstatning av nevnte mur, kontaktet styret samme advokat som tidligere har vært brukt i denne saken. Sameiets advokat har følgende kommentar til saken:
«Sameiet har ikke ansvar for eventuelle skader som andre aktører måtta ha forårsaket for muren som ligger på din parts eiendom. Beboere i sameiet har bedt sameiet om tillatelse til å legge ned kabler på sameiers eiendom. Det har sameiet godtatt. Dersom beboere, eller utførende, måtte ha tilført skade på din parts eiendom (muren), er dette et forhold mellom disse og din klient. Sameiet har ikke rørt noe som helst.
Påstanden om skade på muren og ansvaret for sameiet ble fremsatt i 2018. Foreldelse inntreffer som kjent etter 3 år. Under enhver omstendighet er derfor kravet mot min part for lengts foreldet.»
Kopi av brevet ble delt ut under møtet av eier av den aktuelle muren.
Årsaken til skaden ble diskutert. Det kan skyldes gravingen av nevnte grøft samt generelt dårlig grunnarbeid i feltet kombinert med mye vannsig. Synkehull i veier, parkeringsplasser

655

SS

og jordbakker som følge av dårlig grunnarbeid og mye avrenning fra terrenget, er et generelt problem i feltet.

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

Saken har vært diskutert og behandlet i samvirkeforetaket i en årrekke. Det ble gjort en avstemming om å sette strek for denne saken. 13 stemte for, 1 stemte mot, 1 stemte blankt. Med dette ansees saken som ferdig diskutert og behandlet i samvirkeforetaket.

Eier av muren må ta stilling til om og hvordan saken skal føres videre utenfor samvirkeforetaket.

Gjesteparkeringsplasser: I forbindelse med diskusjonen av denne saken ble en annen gjenganger også kommentert. Parkeringsplasser merket med Gjesteparkering er for gjester. De som har to biler må benytte parkeringsplassene nedenfor feltet til bil nr to.

11. Styre ble valgt etter rulleringsplanen. Nytt styre er som følger:

Thomas Sivertsen, 203

Terje Træland, 185A

Per Erling Fløistad, 179

Rune Rikstad, 205

Varamedlemmer:

Håvard Loftheim Erdal, 175

Cathrine Hauge, 189A

Etter vedtektene må styret konstituere seg innen 2 uker etter Ordinær Generalforsamling og sende informasjon til alle beboerne om sammensetningen av det nye styret.

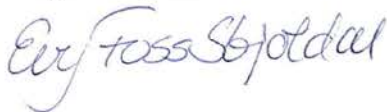
Bente Heggertveit og Britt Songstad Indreane ble takket av for innsatsen i styret.

12. Jorunn Sekse har sagt seg villig til å fortsette som revisor.

Ordinær Generalforsamling ble avsluttet .

Indre Arna 25.03.2025

Evvy Foss Skjoldal



Ståle Sæternes



Nabolagsprofil

Seimsvegen 189 - Nabolaget Bogen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bommane	16 min
Linje 28, 29, 92, 95, 910, 911, 920, 925	
	1 km
Arna stasjon	26 min
Linje F4, L4, R40	
	1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen	28 min
Linje F4, L4, R40	
	26.4 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Garnes skule (1-7 kl.)	20 min
325 elever, 25 klasser	
	1.4 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	4 min
417 elever, 32 klasser	
	2.2 km
Arna videregående skole	23 min
200 elever	
	1.7 km
Åsane videregående skole	19 min
1100 elever	
	14.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

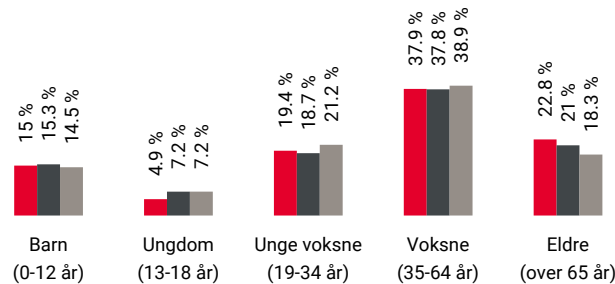
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bogane barnehage (1-5 år)	12 min
50 barn	
	0.7 km
Kidsa Øyrane (1-5 år)	17 min
114 barn	
	1.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år)	22 min
69 barn	
	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Garnesveien	15 min
PostNord	
	0.9 km
Kiwi Indre Arna	19 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



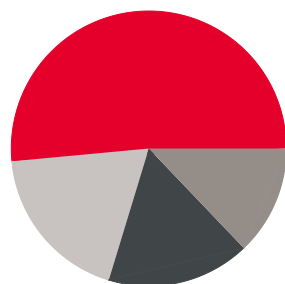
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Seimshovden balløkke	13 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Garneshøyden	18 min	🚶
Ballspill, fotball	1.2 km	
🚴 Aktiv365 Arna	21 min	🚶
🚴 Arna Treningssenter	6 min	🚗

Boligmasse



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

«Meget godt nabolag.
Fantastisk for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

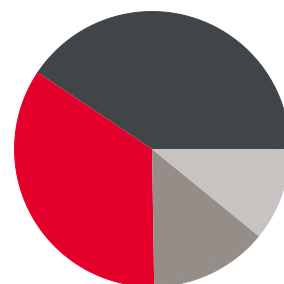
24 min



Apotek 1 Arna

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



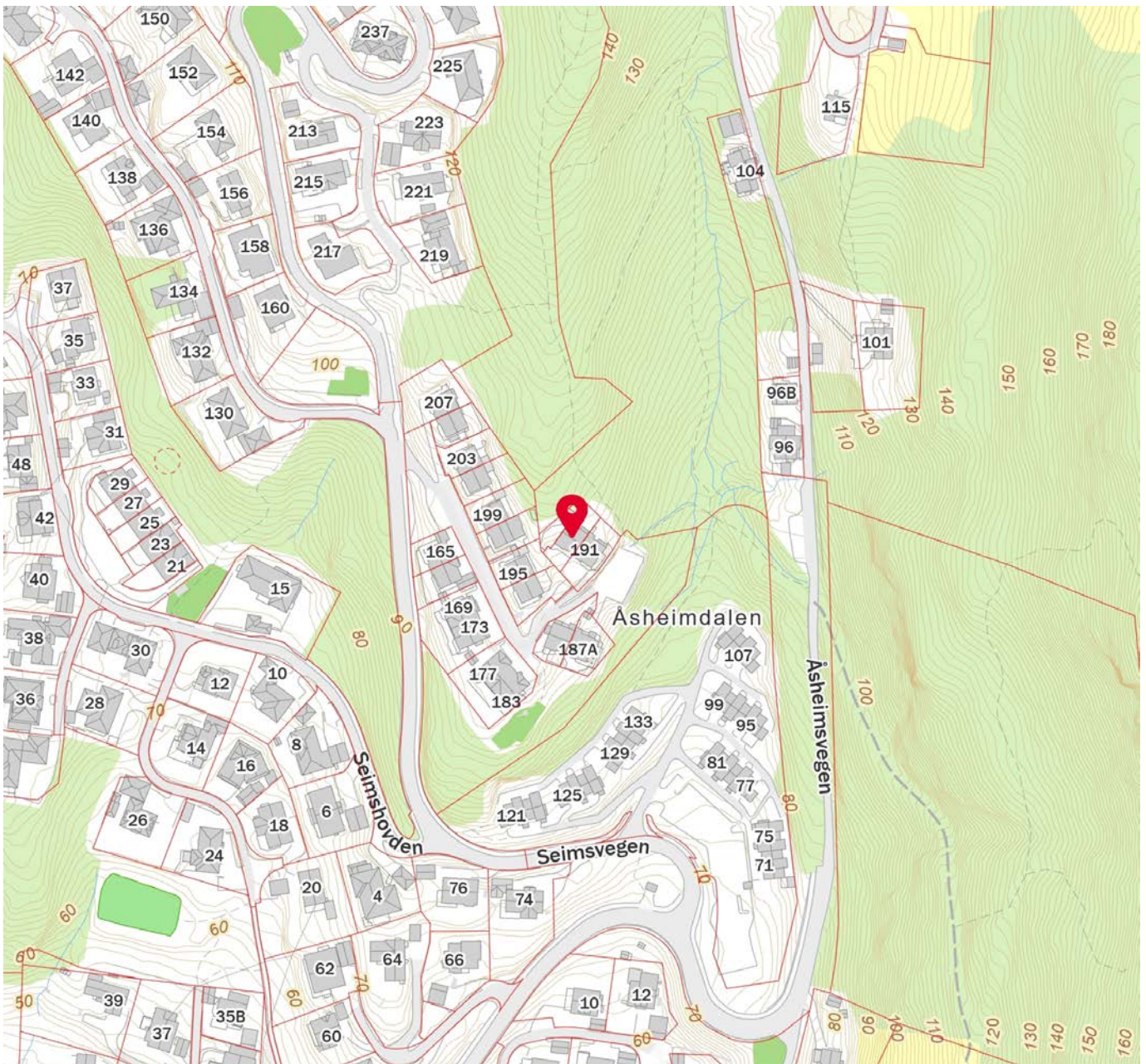
0%

43%

Bogen
Indre Arna
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Seimsvegen 189
5260 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre