



aktiv.

Øvre Kirkebirkeland 40, 5227 NESTTUN

**Flott enderekkehus med solrike
utearealer og garasje!
Barnevennlig nabolag med kort vei
til hverdagsfasiliteter.**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669
E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Felleskostn.: Kr 1 017,-
Selger: Julius Maruthanayakam
Thivya Julius

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 139/149 kvm
Tomtstr.: 7990 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 150
Gnr. 50, bnr. 150
Gnr. 50, bnr. 152
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1503250146

Flott enderekkehus med solrike utearealer og garasje! Barnevennlig nabolag

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Øvre Kirkebirkeland 40! Et flott enderekkehus i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Litt om kvaliteter:

- Enderekkehus
- God planløsning
- Varmepumpe i begge etasjene
- 2 store markterrasser (18 m² og 38 m²)
- Herlig veranda på ca. 30 m²
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Stor og luftig stue med flott utsikt
- Garasje med mulighet for elbillader
- Gode parkeringsmuligheter i innkjørsel
- Gangavstand til skole, barnehage og dagligvare
- Kort vei til populære turterreng ved Birkelandsvatnet og Smøråsfjellet
- Ca. 10 min med bil til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland
- ca. 15 min med bil til Bergen sentrum

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	32
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji
har gleden av å presentere Øvre
Kirkebjerkeland 40!



Et flott enderækkehus i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

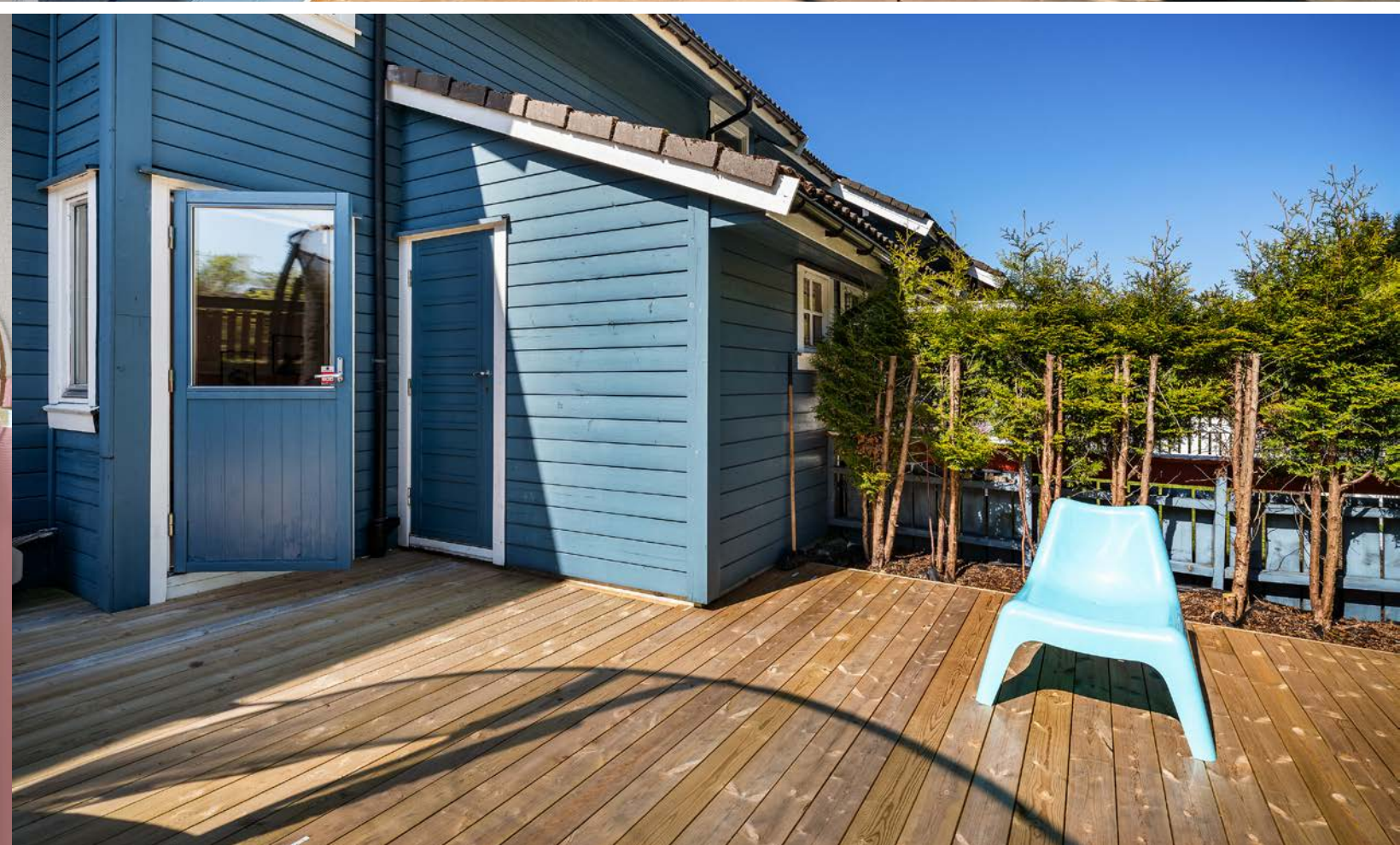
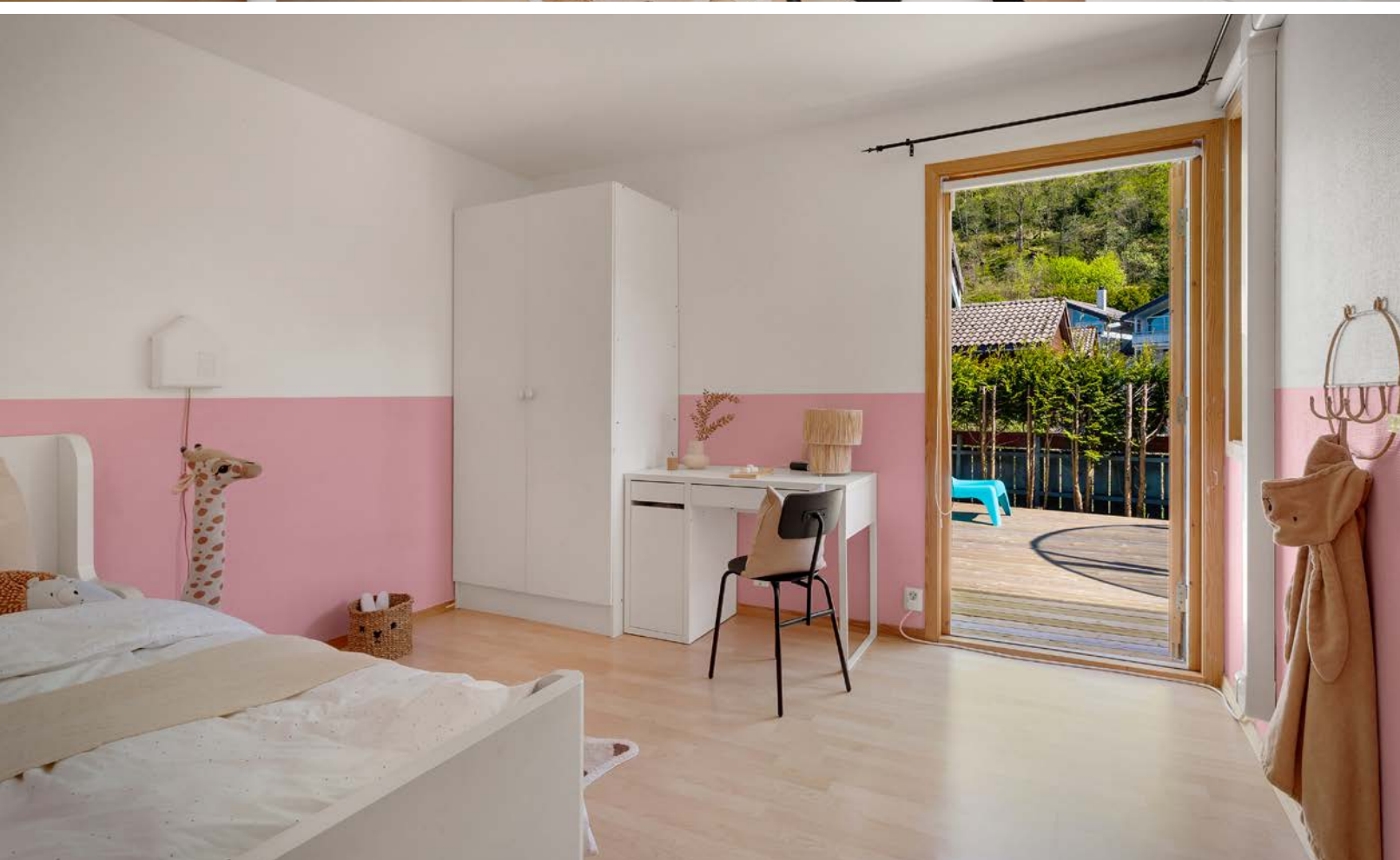


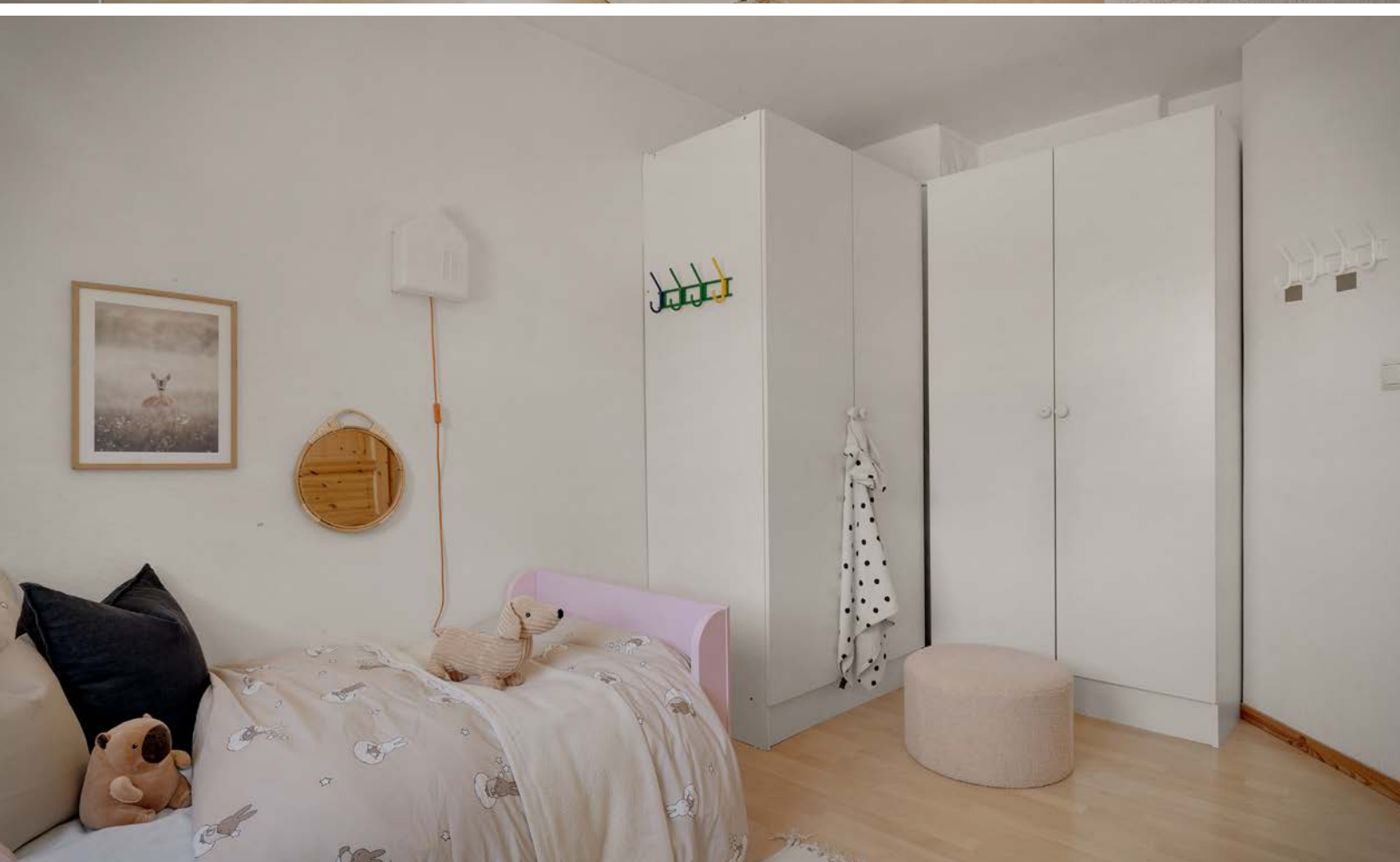














Planløsning

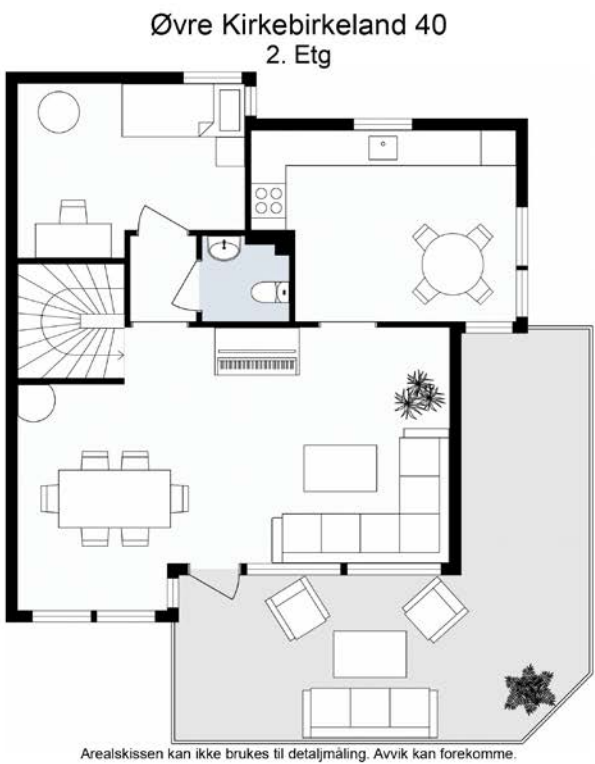
1. etasje



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

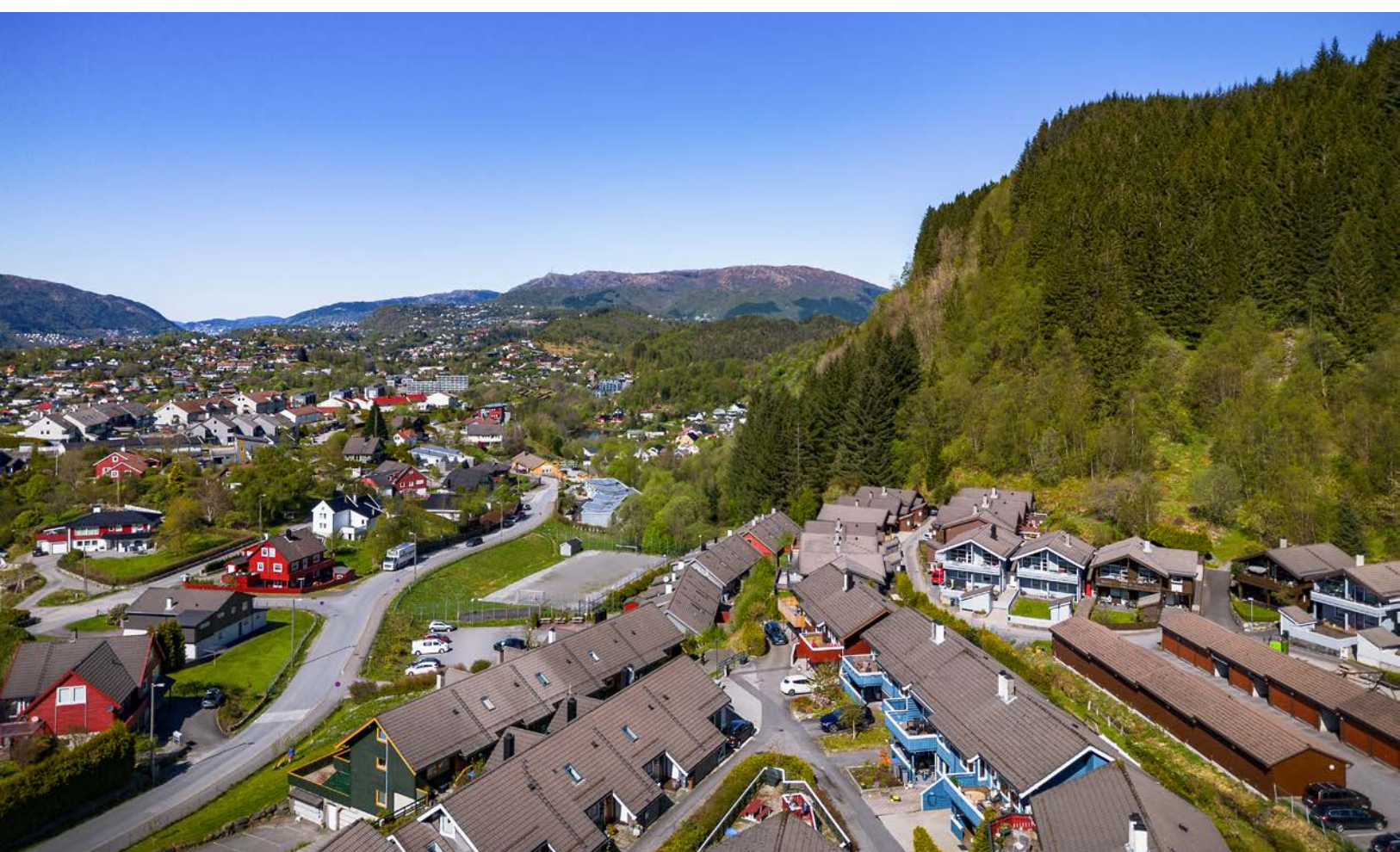
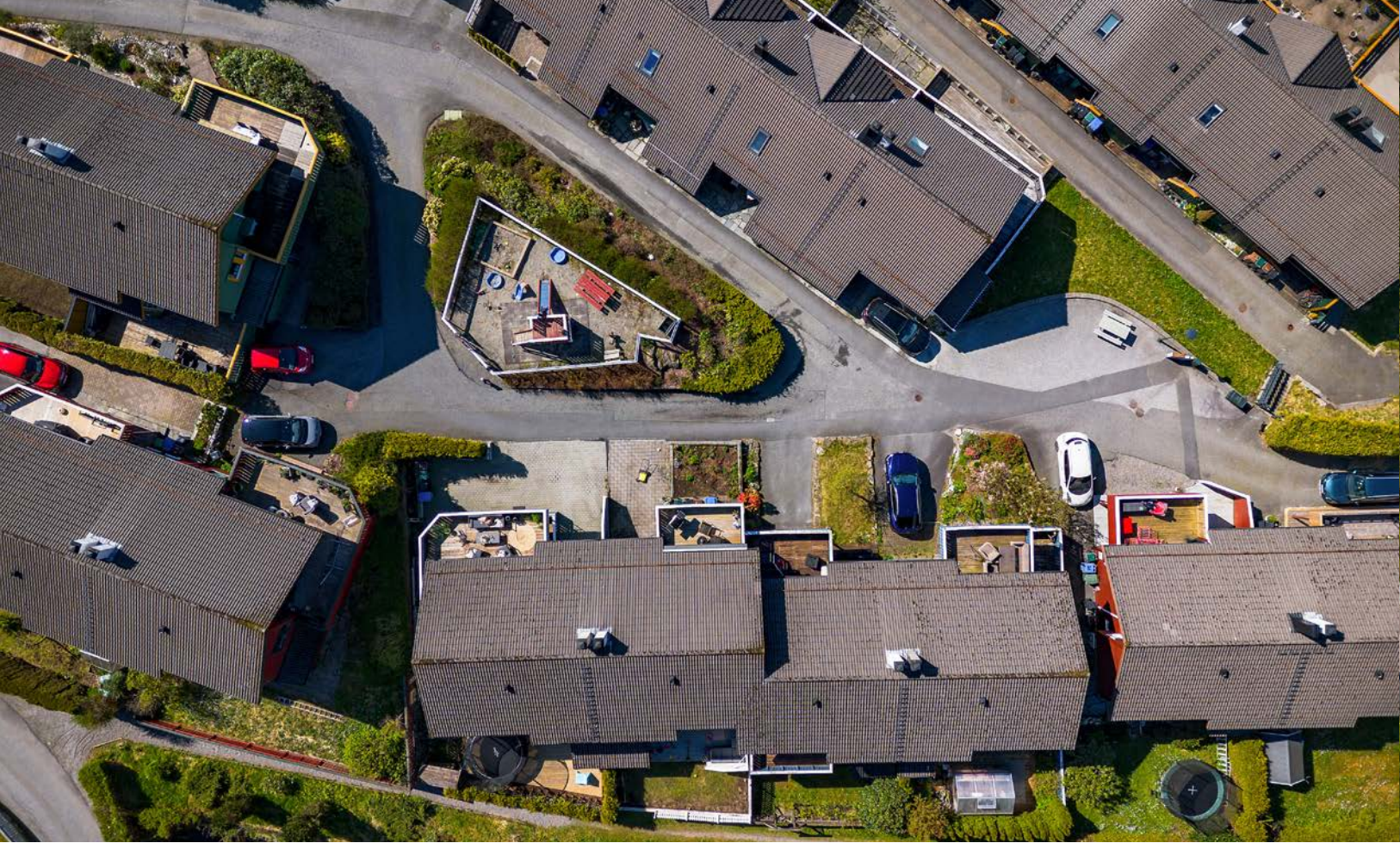
Planløsning

2. etasje



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







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 149 m²
TBA: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 71 m² Entre (3,1m²) gang med trapp (14,5 m²), soverom 1 (10,3 m²), soverom 2 (10,4 m²), soverom 3 (9,5 m²), soverom 4 (6,4 m²), bad (7 m²), vaskerom (5,6 m²).
BRA-e: 10 m² Utvendig bod på framside av hus (5,1 m²). Utvendig bod på bakside av hus (4,8 m²).

2. etasje
BRA-i: 68 m² Gang (1,1 m²), soverom (10 m²), WC (1,3 m²), Kjøkken (16 m²), stue (38 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
56 m² Markterrasse utenfor inngangsparti (ca. 18 m²).
Markterrasse på bakside av hus (ca. 38 m²).

2. etasje
30 m² Veranda (ca. 30 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7990 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, belegningstein, terrasser, utebod og parkeringsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært barnevennlig boligområde på Øvre Kirkebirkeland med flott utsikt utover nærområdet. Boligen har gode solforhold om sommeren.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Walle og Rema 1000 Elveneset, begge innen gangavstand. Det er heller ikke langt til Nesttun Sentrum og Lagunen Storsenter hvor du finner et utvidet butikk - og servicetilbud som restauranter og cafeer, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, klesbutikk, kino, dagligvarebutikker m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Midtun skole (1-7 klasse)
- Kaland skole (1-7 klasse)
- Ulsmåg skole (1-7 klasse)
- Slåtthaug skole (8-10 klasse)
- Hop skole (8-10 klasse)
- Slåtthaug videregående skole
- Rudolf Steinerskolen vgs.
- Eventus Birk barnehage (0-5 år)
- Fanatunet barnehage (0-5 år)
- Vallalia barnehage (1-5 år)

Nærmeste bussholdeplass er Kirkebirkeland som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 73, 74, 610, 740, 741 som tar deg til bl.a Nesttun, Os og Lagunen m.m. På både Nesttun og Lagunen er det også terminal for bybane (linje 1) med endestopp på Bergen Lufthavn og i Bergen Sentrum.

Det er kort vei til flotte turmuligheter rundt Birkelandsvatnet, Tranevatnet, Smøråsfjellet og Birkelandsfjellet. Det er også kort vei til aktivitet - og fritidstilbud for barn og unge på Slåtthaug idrettspark og Smørås IL. Det ligger også en grusbane litt lenger ned i gaten. For den som liker å trene innendørs er det kort vei til SATS Nesttun, EVO Nesttun og Global Yoga Bergen.

Kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Ca. 15 min med bil til Bergen Sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning.

Saltakkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av sutaksplater og betongtakstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei.

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

10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har sett noen kre og vi har kontrollert.

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: Installert ny varmepumpe i stue 2014. Installert El-bil lader foren huset i 2018. Arbeid utført av: Godt & Varmt, Monsen elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: BKK har kontrollert av installasjon av el-bil lader.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Installert av Monsen elektro i 2018.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bygget ny uteterrase på baksiden av huset i 2024.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja
Beskrivelse: Økt felleskostnad.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Øvre Kirkebirkeland 40! Et flott enderekkehus i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Du møtes av en velstelt eiendom med hellebelagt innkjørsel og et trivelig inngangsparti. Bilen parkeres enkelt i garasjen like bortenfor eller ved inngangspartiet. Her er det også gode lagringsmuligheter i en praktisk utvendig bod på ca. 5,1 m². I tillegg har du en utvendig bod på ca. 4,8 m² på baksiden av huset.

Luftige rom og meget praktisk planløsning. Flott utsikt utover nærområdet og gode solforhold. Boligen har flotte og solrike utearealer med bl.a to terrasser på hhv. 18 m² og 38 m²,i tillegg til en herlig altan i 2.etasje.

1.etasje:
På innsiden møtes du av en luftig og romslig entré med fliser på gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er varmekabler i entrèen. Det er også montert varmepumpe i både 1. og 2. etasje. Fra entrèen er det adkomst til en stor hall hvor du har plass til ønsket oppbevaringsmøblement. I

denne etasjen finner du 4 soverom, bad og vaskerom.

Soverommene har god plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og garderobeskap. Fra det ene soverommet er det utgang til en av de herlige markterrassene. Denne markterrassen er på ca. 38 m² og lar seg enkelt møblere med flere sittegrupper, parasoll og solsenger.

Badet er pent helfliset og inneholder dobbel servant i møblement, badekar, dusjhjørne og toalett. Badet har varmekabler i gulv, elektrisk vifte og mekanisk avtrekk.

Vegg i vegg med badet ligger et praktisk vaskerom som inneholder utslagsvask, varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har varmekabler i gulv.

2.etasje:
Opp i 2.etasje finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Stuen er stor og åpen med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet.

I stuen er det god plass til innredning med sofagruppe og TV-møbel. Fantastisk atmosfære. God plass til møblering av stort spisebord hvor det kan dekkes til både hverdag og fest. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda på ca. 30 m² hvor man kan nyte gode solforhold og nydelig utsikt over nærområdet. God plass til hagemøbler.

Kjøkkeninnredningen utført med profilerte fronter og

benkeplate av laminat med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Frittstående kjøleskap. På kjøkkenet er det plass til spisebordsgruppe.

Boligens 5. soverom ligger i denne etasjen. Soverommet har plass til møblering av seng, nattbord og garderobeskap.

Praktisk toalettrom som inneholder servant og toalett.

Standard
2.etasje:
Gulv: 3-stavs parkett. Laminat på kjøkken og WC.
Vegg: Malt strie.
Himling: Malte, slette flater.

1.etasje:
Gulv: Fliser på bad, entre og vaskerom. Laminat i gang. 3-stavs parkett på soverom og kontor
Vegger: Malt strie og fliser på bad
Himling: Malte, slette overflater med noe panel.

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

Forhold som har fått TG2:
Yttervegger:
TG2 vurderes med bakgrunn i vedlikeholdsbehov.

Vinduer og ytterdører:
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og grad av vedlikeholdsbehov.

Bad Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad Overflate gulv:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

Vaskerom Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Vaskerom Overflate gulv:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Kjøkken:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på kobberrør og rust på hovedstoppekran.

Varmtvannsbereder:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Varmesentraler:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass. Det er lagt til rette for lading ved garasjeplassen, ladeboks og kostnader knyttet til installasjon betales av ny eier. Ellers plass til å parkere en bil i innkjørselen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

35745132

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, vaskerom og i entre. Peis i stue. Varmepumpe i begge etasjer. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 226

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 891

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres

oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 214 487

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 857 948

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «eiendomsskatt», «kommunale avgifter» og «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
1/28

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker drift av garasje med felles forsikring samt belysning fellesareal, dugnad og utlegg knyttet til sameiets fellesareal.

Felleskostnader betales per kvartal kr. 3050,-, og inkluderer 450 kr i dugnadsavgift som ved deltagelse på dugnad tilbakebetales.

Det er mulig å knytte seg til sameiets fellesavtale med Telenor for TV/Internett. Det koster kr. 419 per måned. Beløpet for Telenor tv/internett økes til kr.494 pr.mnd fra 01.08.2025.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1017

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn
Øvre Kirkebirkeland Sameie

Organisasjonsnummer
998639123

Om sameiet
Sameiet er enkelt organisert med intern forretningsførsel.

Hver bolig i sameiet eier 1/80 del av en fotballbane. Denne driftes av velforeningen.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Dyrehold er tilatt, vanlige naborettslige regler gjelder.

Forretningsfører

Forretningsfører
Øvre Kirkebirkeland Sameie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 150, seksjonsnummer 15 i Bergen kommune.Gårdsnummer 50, bruksnummer 150, seksjonsnummer 24 i Bergen kommune.Gårdsnummer 50, bruksnummer 152 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg
Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

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

4601/50/150/15:
12.12.1996 - Dokumentnr: 34323 - Kjøpekontrakt INNEH. BEST. OM GJENSIDIGE RETTIGHETER, DRIFT OG VEDL.H. AV FELLES ANLEGG, RETTIGHETER FOR SELGER OG OFF. ETATER, GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL M.V. FORBUD MOT SALG AV UBEBYGGET TOMT. Overført fra: Knr:4601 Gnr:50 Bnr:150 Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1997 - Dokumentnr: 5366 - Urådighet BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Hver av de respektive 23 boligseksjonene u/ bnr. 150 kan bare overdras/pantsettes sammen med ideell andel av snr. 24 bnr.150, samt ideell 1/80-del (tils. 23/80-del) av bnr. 152.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1997 - Dokumentnr: 2970 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/28

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 29.04.1997.

Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente bygningstegninger. Arealet for utvendig bod har blitt innlemmet i soverom og det har blitt etablert et mindre soverom i 1.etasje. I tegningene er det opprinnelig 3 godkjente soverom i 1.etasje. Markterrassen bak boligen og tilhørende dør ut fra soverom er ikke omsøkt. I bygningstegningene er det tegnet inn et vindu fra dette soverommet hvor det er blitt etablert en dør. Veranda og markterrasse ved inngangsparti er blitt utvidet parallelt og er ikke omsøkt. Det er også etablert en utvendig bod ved terrassen, samt en bod på siden av huset. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.04.1997.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra kommunal vei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
Eiendommen er regulert til bolig.

Plannavn: Fana. Gnr 50 Bnr 142 Mfl.,
KIRKEBIRKELAND FELT B5, PLAN FOR UTBYGGING.
PlanID: 15010061

Reguleringsformål: Boliger 57,4%, Felles grøntareal 18,9%, Felles gangareal 10,3%, Felles lekeareal 2,8%, Felles avkjørsel 2,6%, Felles parkeringsplass 0,8%, annet fellesareal 0,5%, Annet spesialområde 0,1%,

Plannavn: Fana. Gnr 50 Bnr 142 Mfl., Kirkebyrønde.
PlanID: 15010000
Reguleringsformål: Felles grøntareal 5,0%,
Fellesområder 0,3 %, Boliger 0,3%, Gang-/sykkelvei
0,1%,

Plannavn: Fana. Gnr 50 Bnr 142 Mfl., Kirkebjergelands.
PlanID: 15010000

Plannavn: Fana. Gnr 50 bnr 154 Kirkebirkeland Felt
B4, plan for utbygging.
PlanID: 15010062
Reguleringsformål: Felles avkjørsel 0,3%, Turvei <
0,1 % (3,9 m²), Annet friområde i sjø/vassdrag < 0,1
% (0,3 m²).

Plannavn: Fana. Gnr 50 bnr 1 og 142, Kirkebyrkeland,
endring av plan for utbygging felt B6.
PlanID: 15016001
Reguleringsformål: Fellesområder 0,5%, Konsentrert
småhusbebyggelse 0,1%, Felles avkjørsel < 0,1 %
(0,8 m²), Annet friområde i sjø/vassdrag < 0,1 % (0,2
m²).

Plannavn: Fana. Gnr 50 Bnr 343 Mfl., Kirkebjergland,

Birk barnehage.
PlanID: 60850000
Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal < 0,1 % (2,3 m²), Kjøreveg < 0,1 % (0,0 m²).

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 60850000
Sonetype: 140 - Frisiktsone
Dekningsgrad: < 0,1 % (1,3 m²).

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 15010062
Reguleringsformål: 640 - Frisiktsone.
Dekningsgrad: 0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
Plannavn: Fana. Gnr 50 bnr 4, 139 og 142, Kirkebirkeland.
PlanID: 15250002

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: Bebyggelse og anlegg 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000.
Hensynssonetyp: KpStøySone.
Hensynssonenavn: H220_3.
Beskrivelse: Vei støy - gul sone.
Dekningsgrad: 28,7%.

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: Fana. Gnr 50 bnr 151, Kirkebyrkeland,
Boligfelt B7, Mindre vedentlig endring av plan for
utbygg.
PlanID: 15016401.

Plannavn: Fana. Gnr 50 bnr 10 mfl., Nedre Kirkebirkeland, Aktivitetspark.
PlanID: 15016401.

Plannavn: Fana. Gnr 50 Bnr 1, 2, 4, 139 mfl.,
Kirkebirkeland.
PlanID: 15250000

Godkjente tiltak i nærhet av eiendommen:
Eiendom 50/223
Bygningsnr: 20742879-1.
Endring: Tilbygg.
Bygningstype: Rekkehus.
Status: Meldingssak registrer tiltak.
Dato: 14.09.2010.
Saksnr: 200909872

Eiendom: 50/134
Bygningsnr: 9484663-1.
Endring: Påbygg.
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 29.01.2021.
Saksnr: 202026878

Andre opplysninger:

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

utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
137 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 649 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 652 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
0 Interiørveiledning/styling
24 900 Markedspakke Premium
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Ansvarlig megler

Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

09.05.2025

Rekkehus
Øvre Kirkebirkeland 40
5227 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 09/05/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:50, Bnr: 150
Hjemmelshaver:		Julius Maruthanayakam
Seksjonsnr:		15
Festnr:		
Andelsnr:		
Tomt:		7 990 m² m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Adkomst fra kommunal vei
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1997

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Julius Maruthanayakam
Tilstede under befaringen:	Julius Maruthanayakam
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med plen, belegningstein, terrasser, utebod og parkeringsplass.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon med W-takstoler. Undertak av sutaksplater og betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1997 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Takstobjektet: Rekkehus

Oppvarming: Varmekabler på bad, vaskerom og i entre. Peis i stue. Varmepumpe i begge etasjer. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i entre i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Elementpipe
På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
2.etasje: Gulv: 3-stavs parkett. Laminat på kjøkken og WC. Vegg: Malt strie. Himling: Malte, slette flater.
1.etasje: Gulv: Fliser på bad, entre og vaskerom. Laminat i gang. 3-stavs parkett på soverom og kontor Vegger: Malt strie og fliser på bad Himling: Malte, slette overflater med noe panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	71	10		30	71	10
2.etasje	68			56	68	
SUM BYGNING	139	10		86	139	10
SUM BRA	149					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

- Entre: 3,1m²
- Gang med trapp: 14,5m²
- Soverom 1: 10,3m²
- Soverom 2: 10,4m²
- Soverom 3: 9,5m²
- Soverom 4: 6,4m²
- Bad: 7m²
- vaskerom: 5,6m²

- Gang: 1,1m²
- Soverom: 10m²
- WC: 1,3m²
- Kjøkken: 16m²
- Stue: 39,7m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

- Utvendig bod på framside av hus: 5,1m²
- Utvendig bod på bakside av hus: 4,5m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

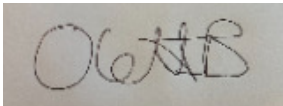
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

09/05/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Merknader:

Ingen 1.2 Kypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med liggende kledning.

Merknader: Det er påvist malingsavskalling på kledning. Det anbefales normalt vedlikehold.

TG2 vurderes med bakgrunn i vedlikeholdsbehov.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vinduer med to-lags energi- og isolerglass fra byggeår. Terrassedører av tre med glassfelt og ytterdør fra byggeår.	
Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.	
Normal sliasje i henhold til alder	
Merknader: Det er påvist svelling og malingsavskalling på verandadør. Utbedring/utskiftning må påregnes.	
Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne på glass som ikke er byttet.	
På eldre vinduer vil pakning stivne og morkne. Redusert isolasjonsevne/tetting vil forekomme på vinduer fra byggeår.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.	
4. Tak	
TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det ser utett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av W-takstoler.	
Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.	
Merknader: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.	
TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med betongtakstein.	
Merknader: Det er påvist mose på taket.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og grad av vedlikeholdsbehov.	
5. Loft	
TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Loftet fremstod ok alder tatt i betraktning. Loftetasjen bør bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer.	
©mstr.no	9/17
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er ikke påvist lufting på kaldtloft i raft eller ventiler. Det er ikke påvist spor eller skader etter dårlig ventilering.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Veranda på ca 30m2 med rekkverkshøyde på 93cm Markterrasse utenfor inngangsparti på ca 18m2. Markterrasse på bakside av hus på ca 38m2.	
Normalt vedlikehold må påregnes.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med elektrisk vifte og mekanisk avtrekk inneholder: Badekar, møblement med dobbel nedsenket servant, toalett og dusjhjørne.	
Merknader: Det er vindu og dør i våtsone med uegnede materialer. Det er påvist sprekker i elastiske fuger i dusjone.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med varmekabler.	
©mstr.no	10/17
www.bmtf.no	

Merknader: Det er påvist nesten tilfredsstillende krav til fall til sluk i dusjsone.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra byggeår	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra gang mot våtsone ved vask. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6,3%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran i rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask.

Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

7.2 Vaskerom	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	

Bad med mekanisk avtrekk, strie på vegger og slett tak inneholder: Utslagsvask, varmtvannsbereider og opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Vindu med uegnede materialer i våtsone ved vask.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	

Helfliset gulv med varmekabler

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra byggeår	
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluk.	
Det ble gjennomført hulltaking fra gang mot våtsone ved vask. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.	
8. Kjøkken 8.1 Kjøkken TG 2 8.1 Kjøkken Vanninstallasjonen er fra byggeår Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate inneholder: Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og dobbelvask.	
Merknader: Det er påvist svelling på fronter og benkeplate ved vask og oppvaskmaskin. Lokale utbedringer må påregnes.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
9. Rom under terreng 10. VVS TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	

©mstr.no

13/17

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på kobberør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Merknader: Når vannrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje og lekkasjer. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
Det er påvist rust på hovedstoppekran.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på kobberør og rust på hovedstoppekran.	
TG 2 10.2 Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder er fra 1997 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er ikke tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder på ca 200L på vaskerom.	
Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.	
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
Ingen 10.3 Vannbåren varme Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 2 10.4 Varmesentraler Varmesentralanlegget var nytt i 2014	
Eldre varmepumpe med ukjent alder i 1.etasje. Varmepumpe i stue i 2.etasje fra ca 2014.	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

©mstr.no

14/17

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og grad av vedlikeholdsbehov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på kobberrør og rust på hovedstoppekran.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250146

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Thivya Julius

Julius Maruthanayakam

Gateadresse

Øvre Kirkebirkeland 40

Poststed

Postnr

NESTTUN

5227

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

7135113

Document reference: 1503250146

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: TJ, JM

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har sett noen kre og vi har kontrollert.

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

Installert ny varmepumpe i stue 2014. Installert El-bil lader foren huset i 2018.

Arbeid utført av

Godt & Varmt, Monsen 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

Beskrivelse

BKK har kontrollert av installasjon av el-bil lader.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Installert av Monsen elektro i 2018

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ny uteterrase på baksiden av huset i 2024.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250146

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Økt felleskostnad.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250146

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1503250146

Initialer selger: TJ, JM

4

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thivya Julius	8b90cfd4a02f6ba348e487ba0c8373718442b159	30.04.2025 08:42:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julius Maruthanayakam	e6e7c4bb50ba7b8335328c84854ac26e064cca21	30.04.2025 08:46:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250146

→ 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>

nets

67

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øvre Kirkebirkeland Sameie, og har gårdsnummer 50 og bruksnummer 150 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.01.1997.

Sameiet består av 23 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.02.1997 og 23/80 deler av gårdsnummer 50, bruksnummer 152.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/23 del på hver boenhet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Garasjen: sameiet disponerer 2/30 del.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, så fort som mulig.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, og holdes i teknisk god stand.

Innvendige vann- og avløpsledninger samt sluk omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig sluk, membraner, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameiet er ansvarlig for utskifting av sluk.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele garasjen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Ansvar garasje: deles på 30 like deler, en for hver plass.

3.3 Motorferdsel

3.3.1. Veier på Øvre kirkebirkeland Sameie sitt område er forbeholdt gående og syklende.

Motorferdsel på området skal begrenses til et minimum. Det er ikke anledning til å holde høyere hastighet enn normal gangfart (< 5 km/t). Kun beboere i Øvre Kirkebirkeland Sameie og nyttetransport har anledning til ferdsel inne på området.

3.3.2. Tilkomst inne på området

Veiene inne på fellesområdet til Øvre Kirkebirkeland Sameie skal til enhver tid være åpne for fri ferdsel og ikke blokkeres. Av sikkerhetsmessige hensyn skal veiene holdes åpne og parkering av kjøretøy på veiene på fellesområdet til Øvre Kirkebirkeland Sameie er derfor ikke tillatt.

3.4 Parkering av motorkjøretøy på fellesområde, gjesteparkering og i garasjen

Parkering skjer på avmerket område. Enheter med opparbeidet parkeringsplass inne på området gis anledning til å bruke disse. For å sikre best mulig tilgang på parkeringsplasser bør biler parkeres på plass i garasjen. Gjesteparkeringsplassen er forbeholdt besøkende og beboere for korttidsparkering. Parkeringsplassen skal ikke brukes til noen form for oppbevaring. Det henstilles til at de som har andre parkeringsmuligheter om å bruke disse.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, felles skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier etterskuddsvis hvert kvartal betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For beboere som eier en ekstra garasjeplass vil man bli fakturert et å kontobeløp per ekstra garasjeplass fastsatt av styret. Dette gjelder også dersom en garasjeplass eies av andre enn de som har boenhet i sameiet. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1. Øverste myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. Kun myndige sameier kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styrevervene skal tilstrebes å gå på omgang blant sameiets beboere.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal beslutes av årsmøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret har anledning til å dekke uforutsette utgifter som utgjør opp til 10 % av det gjeldende års-budsjettet uten å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan godkjent av alle enheter i husrekken. Ved uenighet megler det sittende styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret må forhåndsgodkjenne utvendige endringer, som f. eks fargeendring av husene.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers honorar og instruks.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

17. KLAGER

Kun skriftlige klager behandles av styret. Dersom klage er rettet mot annen beboer eller bruksenhet i sameiet har denne rett til å se klagen i sin helhet.

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		290 571	266 930
Sum driftsinntekter		290 571	266 930
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	23 961	23 961
Annen driftskostnad	2	276 178	390 593
Sum driftskostnader		300 139	414 554
Driftsresultat		-9 568	-147 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 212	5 411
Annen finanskostnad	3	36	507
Netto finansposter		10 176	4 904
Ordinært resultat før skattekostnad		608	-142 720
Årsresultat		608	-142 720
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	608	-142 720

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		73 183	75 292
Andre fordringer		31 387	9 136
Sum fordringer		104 570	84 428
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	206 235	238 999
Sum omløpsmidler		310 805	323 427
Sum eiendeler		310 805	323 427

Balanse pr. 31. desember			
	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	294 216	293 607
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 395	26 130
Annen kortsiktig gjeld		2 194	3 690
Sum kortsiktig gjeld		16 589	29 820
Sum gjeld		16 589	29 820
Sum egenkapital og gjeld		310 805	323 427

Nesttun, 3.2.2025

Marielle Kjønaas Haavik

Marielle Kjønaas Haavik

Styreleder

Hanne Marit Frotvedt

Hanne Marit Frotvedt

Nestleder

Fredrik Reed Herstad

Fredrik Reed Herstad

Styremedlem

Noter til regnskapet for 2024

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- salgsinntekter resultatføres ihht opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført
- leieavtaler er ikke balanseført

Skatt

Sameiet er ikke skattepliktig.

NOTE 2 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Lønnskostnader	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 961	2 961
Styrehonorar	21 000	21 000
Sum	23 961	23 961

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisjon og regnskap er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	13 750	12 500
Regnskap	54 491	56 759
Sum	68 241	69 259

Merverdiavgift er inkludert i revisjons- /regnskapshonoraret.

NOTE 3 - POSTER SOM ER SLÅTT SAMMEN I REGNSKAPET

	2024	2023
Posten andre finanskostnader er slått sammen av		
Rentekostnad leverandørgjeld	36	507
	36	507

Noter til regnskapet for 2024

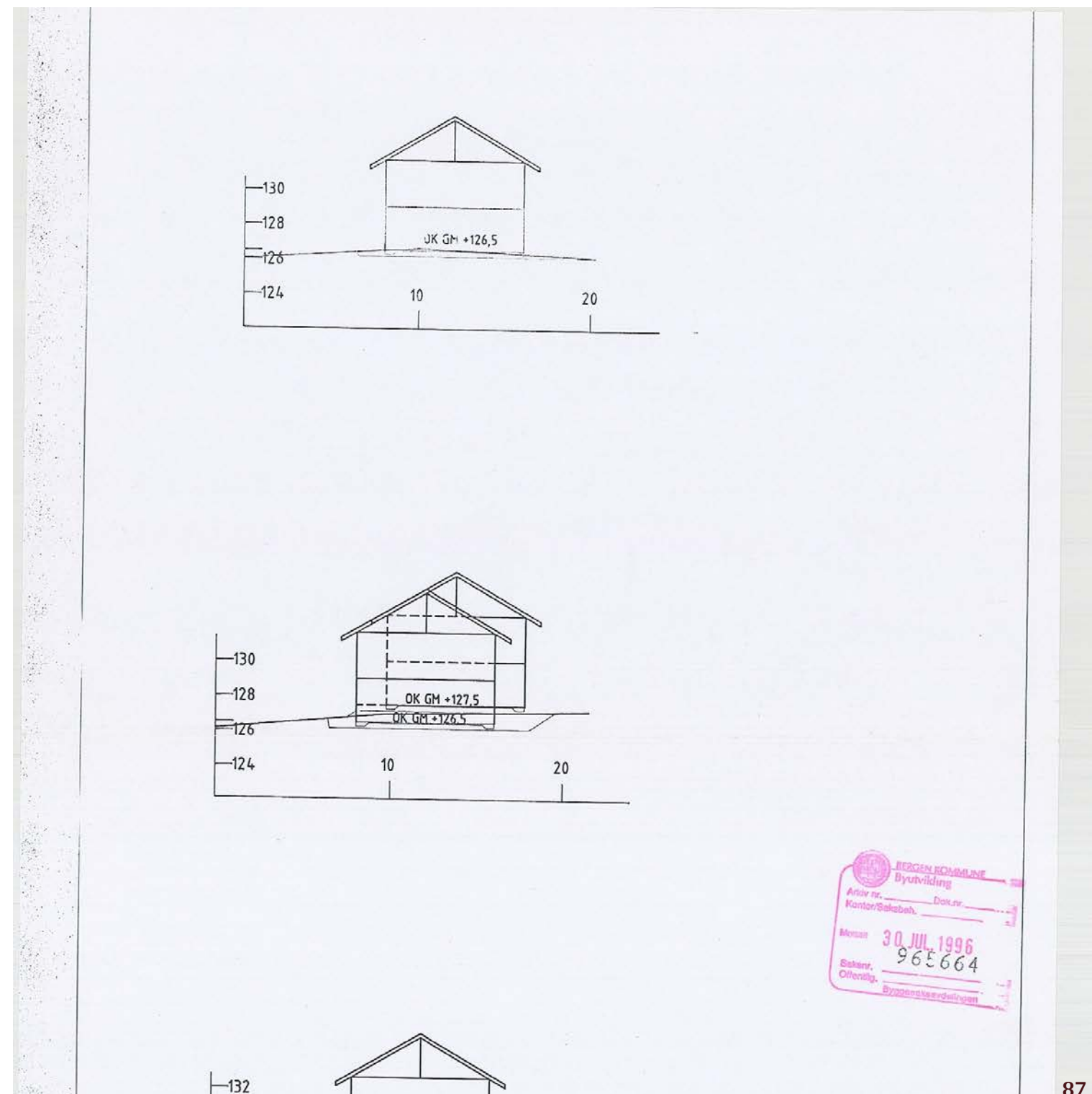
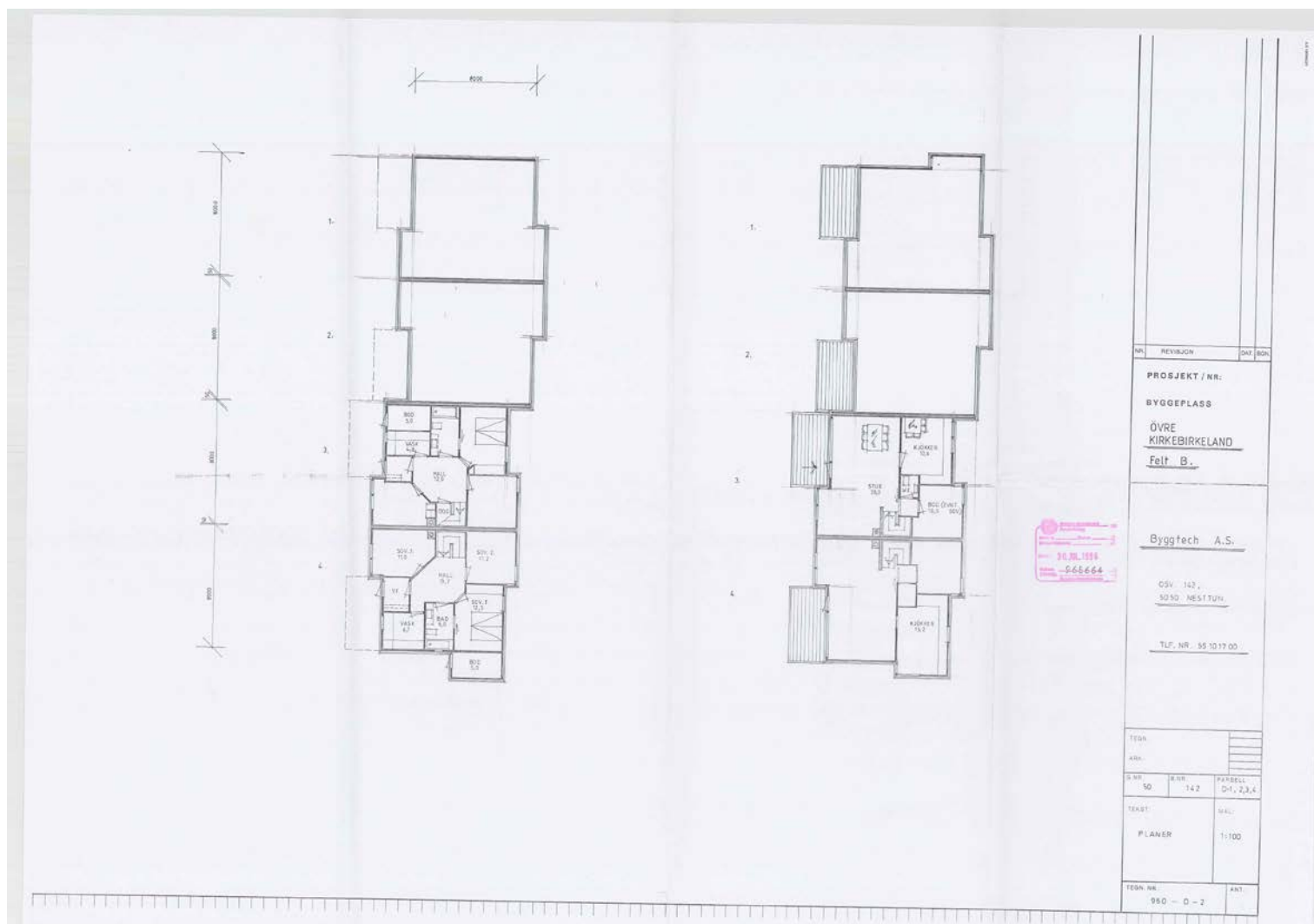
NOTE 4 - EGENKAPITAL

	Andelsinnskudd	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	198 092	95 515	293 607
Egenkapital 01.01.	198 092	95 515	293 607
Årsresultat	0	608	608
Egenkapital 31.12.	198 092	96 123	294 215

NOTE 5 - BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2024.





Nabolagsprofil

Øvre Kirkebirkeland 40 - Nabolaget Kirkebirkeland/Lilleteit/Bjøllebotn - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kirkebirkeland Linje 73, 74, 610, 740, 741	5 min 0.3 km
Skjoldskiftet Linje 1	6 min 2.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.2 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	5 min 2.6 km
Kaland skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	6 min 3.8 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	7 min 3.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min 3.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	9 min 5.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.6 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	12 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

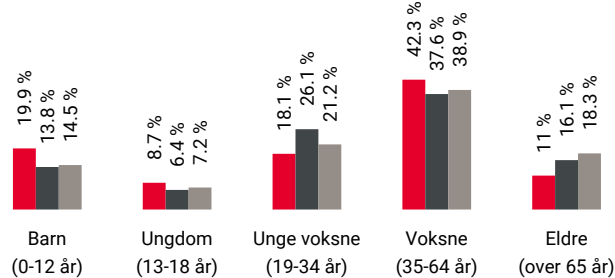
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebirkeland/Lilleteit...	2 170	812
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Birk barnehage (0-5 år) 98 barn	5 min 0.3 km
Fanatunet barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.5 km
Vallalia barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Valle PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Elveneset PostNord	22 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



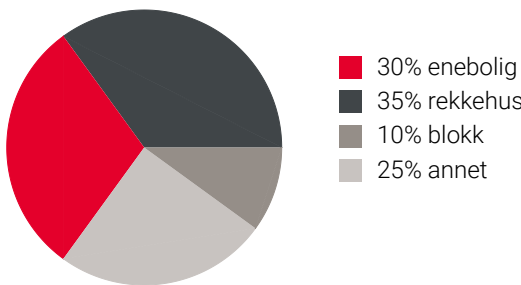
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Øvre Kirkebirkeland ballbane grus Ballspill	5 min 0.3 km
Vallaheiene "binge" Ballspill	13 min 1 km
SATS Nesttun	6 min
Spentst Nesttun	6 min

Boligmasse



«Kjekt sted, relativt sentralt og god utsikt.»

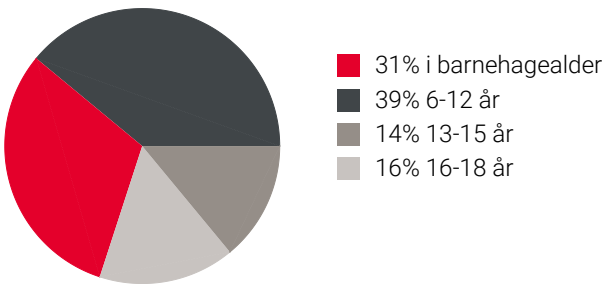
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	7 min
Boots apotek Nesttun	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



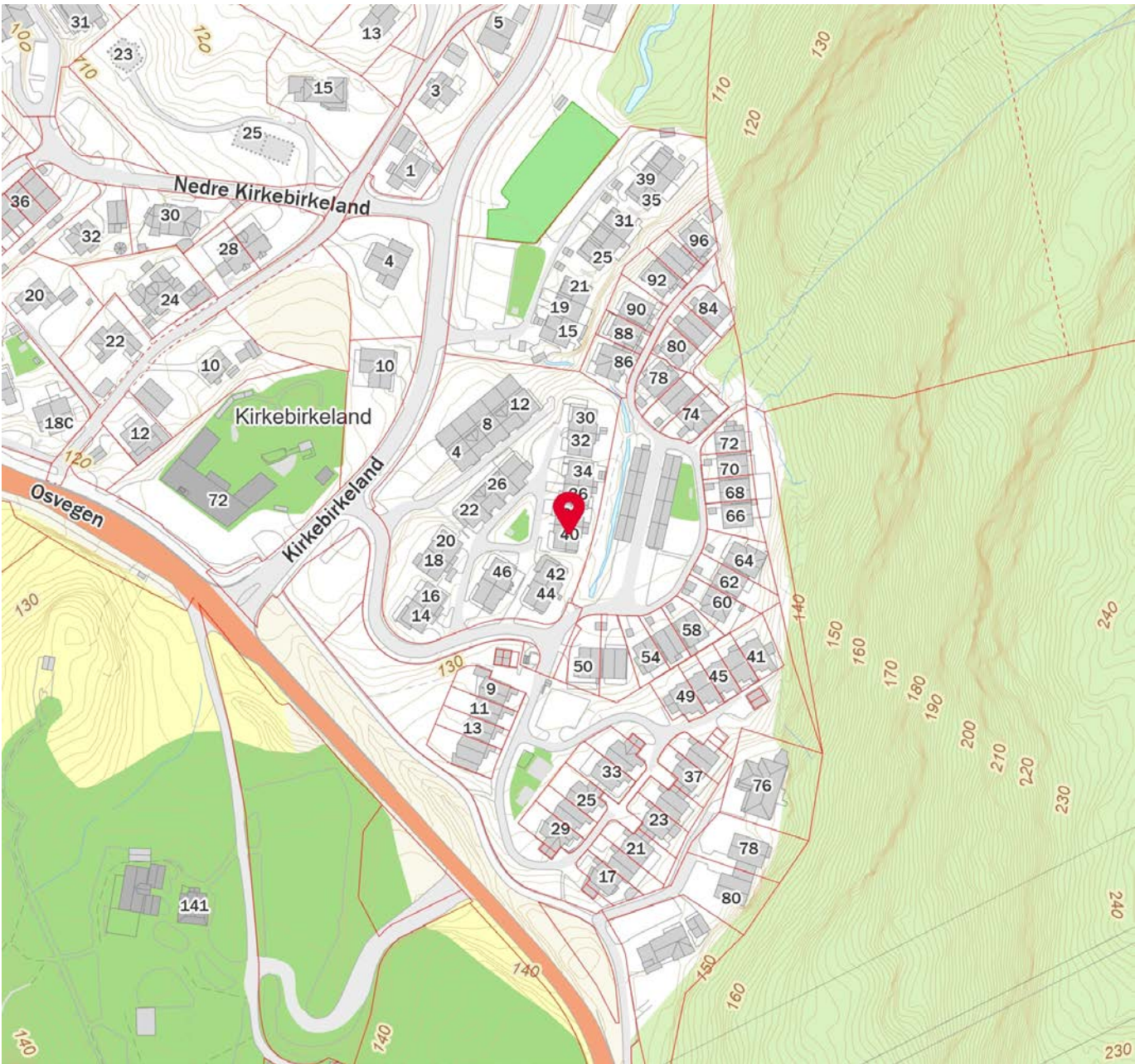
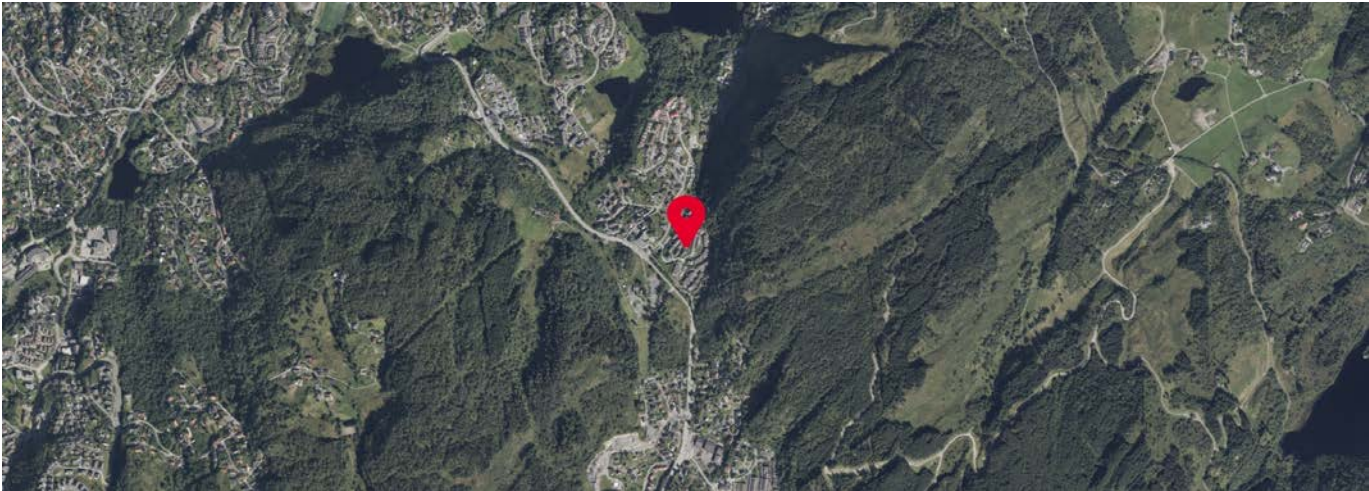
Familiesammensetning



0%	46%
Kirkebirkeland/Lilleteit/Bjøllebotn	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

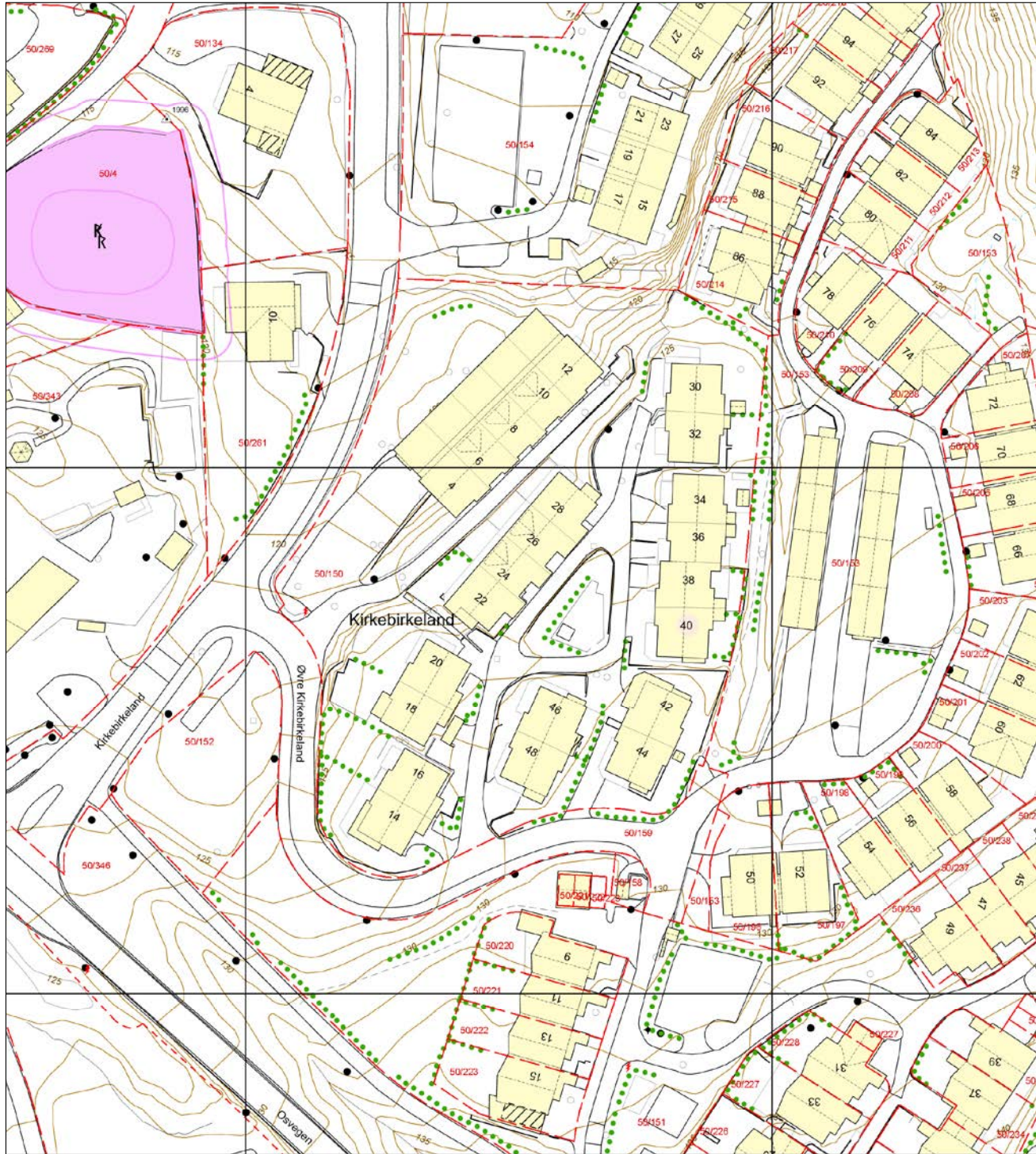


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/150/0/15
Adresse: Øvre Kirkebirkeland 40, 5227 NESTTUN



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Kirkebirkeland 40
5227 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

Oppdragsnummer:

Telefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre