

aktiv.

Arefjordsdalen 3, 5350 BRATTHOLMEN

Velholdt 4-roms leilighet med flott beliggenhet! Parkering med elbil-lader. Oppvarming, TV og internett inkl!



Eiendomsmegler | Jr. Partner

Tommy Myrtvedt

Mobil 980 86 325

E-post tommy.myrtvedt@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 259,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 469 499,-
Felleskostn.: Kr 6 235,-
Selger: Christine Bartz
Frank Klausen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 119/124 kvm
Tomtstr.: 6645 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 621
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1505240309

Velholdt 4-roms leilighet med flott beliggenhet! Parkering med elbil-lader. Oppvarming, TV og

Aktiv eiendomsmegling v/ Tommy Myrtvedt har gleden av å presentere Arefjordsdalen 3! En flott 4-roms leilighet med kort vei til Straume Terminal og Sartor Storsenter, i tillegg til flotte parker og turmuligheter i nærområdet. Er dette ditt nye hjem?

Verdt å nevne:

Stor terrasse med gode solforhold
To faste parkeringsplasser og elbil-lader
Oppvarming, TV og internett inkl.
Gode bussforbindelser til Straume Terminal
Lav felleskost. og -gjeld
Ingen dokumentavgift
Veldrevet borettslag

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. Etasje: Gang, bad/vaskerom, tre soverom, stue, kjøkken og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	38
Energiattest	43
Nabolagsprofil	49
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjeller: Ekstern bod(4,8m²)

1. etasje

BRA-i: 119 m² Gang(12,8m²), bad/vaskerom(7,4m²), soverom(7,5m²), soverom(14,4m²), soverom(11m²), stue(46m²), kjøkken(14,5m²), bod(2,8m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Fra stuen er det utgang til flislagt balkong på 17m².

Ikke målbare 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6645 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, murer, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i Arefjordsdalen. Fra leiligheten er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Det er bussforbindelse til Sartor Senter og Bergen sentrum like ved. Fra leiligheten er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blandt annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo og Vilvite Sotra.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Brattholmen skule (1-7 kl.) 1.5 km

Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra 1.6 km

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 3.4 km

Sotra vidaregåande skule 3.5 km

Olsvikåsen videregående skole 8.5 km

Barnehager

Liljevatnet barnehage (0-5 år) 1.2 km

Aronien barnehage (0-5 år) 1.9 km

Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) 2 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er teknet med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Fugene er slitte, vedlikehold må påregnes.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen siste 12 mnd.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Årlig Gjennom spyling av felles avløpsledninger på bygget

Arbeid utført av: Niro gruppen

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere fukt skade ved terassedør Dette er fikset igjennom borettslaget/forsikring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste / fagmann

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

Ja

Beskrivelse: El kontroll utført

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Zarpotec i felles garasjeanlegg.

Det er byttet 4 rader med laminatgulv etter tidligere fukt ved terassedør. Det en liten nyanseforskjell på laminatgulv i stuen.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 119 kvm BRA / 119 kvm BRA-i

Kjeller: 5 kvm BRA / 5 kvm BRA-e

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Gang(12,8m²), bad/vaskerom(7,4m²), soverom(7,5m²), soverom(14,4m²), soverom(11m²), stue(46m²), kjøkken(14,5m²), bod(2,8m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m². Det medfølger to parkeringsplasser og en elbil-lader. Borettslaget har et felles rom som kan benyttes av beboerne kostnadsfritt.

Standard

Aktiv eiendomsmegling v/ Tommy Myrtvedt har gleden av å presentere Arefjordsdalen 3!

Innvendige overflater

Gulv: Gangen, kjøkkenet og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Gang |

Vi møtes av et romslig og lyst inngangsparti med flislagt gulv. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en optimal planløsning som sørger for god flyt mellom rommene.

Stue og kjøkken |

Vi går videre inn til en stor stue. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Pent laminatgulv og fine fargevalg gir en god romfølelse. Spotkasse i taket gir mye lys. Her er det god plass til å møbelere som man ønsker, med både sofakrok og spisestue. Kjøkkenet ble oppgradert rundt 2018, og har en tidsriktig innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet oppvaskkum, ventilator og fliser for enkel rengjøring. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Her er det mye plass til både matlaging og oppbevaring

Terrasse |

Fra stuen og kjøkkenet kommer vi ut til en romslig og solrik terrasse, med god plass til å møblere med sittegruppe, spisebord og grill. En perfekt forlengelse av stuen når været tillater det!

Soverom |

Leiligheten har tre soverom av god størrelse. Pene fargevalg komplimenteres av det naturlige lyset. Samtlige rom er innredet med praktiske oppbevaringsløsninger.

Bad |

Helfliset bad av god størrelse. Badet er utstyrt med toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Garasje |

Tilhørende leiligheten er det to parkeringsplasser og en elbil-lader. Her kan du gå tørrskodd til og fra bilen.

Bod |

For ekstra oppbevaringsplass har leiligheten en ekstern bod.

Fellesrom |

I 2. etasje har borettslaget et fellesrom med kjøkken, som beboerne kan benytte seg av kostnadsfritt.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
- Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 200 liter fra 2005.
- Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Stuen ble oppgradert for ca. 10 år siden
- Gangen ble oppgradert for ca. 8 år siden
- Kjøkkenet ble oppgradert for ca. 6 år siden. Innredning fra IKEA.
- Hovedsoverommet ble oppgradert for ca. 6 år siden.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV og internett. TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Zarpotec elbil-lader på den ene parkeringsplassen. Strømforbruk avregnes to ganger årlig.

Forsikringselskap

IF Skade

Polisenummer

SP2793547

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

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.
- I oktober starter arbeidet med installasjon av elektrisk vannstopper i alle leilighetene.
Dette vil medføre en engangskostnad på 2 500 kr per leilighet.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom i boden (inkl. i felleskostnader), ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 15 000 kr per år.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 997 071

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 788 870

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «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

Felleskostnader inkluderer

Vannbåren varme i leilighetene.

TV- og internett.

Kommunale avgifter.

Strøm i fellesarealer.

Forsikring.

Drift og vedlikehold.

Lønn til vaktmester.

Honorar til styre og forretningsfører.

Det er per dags dato ikke planlagt noen økning i felleskostnadene.

Styreleder informerer om at det skal installeres elektroniske vannstoppere i alle leilighetene. Arbeidet starter i midten av oktober og vil ha en engangskostnad på 2 500 kr per andel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 235

Andel Fellesgjeld

Kr 78 259

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Det er per dags dato ikke planlagt noen økning i fellesgjelden.

Andel fellesformue

Kr 23 272

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Arefjord Terrasse

Organisasjonsnummer

988428140

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget Arefjord Terrasse er et godt vedlikeholdt borettslag, bestående av 35 andeler, beliggende i et rolig og tilbaketrukket område med kort vei til både servicetilbud og friluftsliv.

Lånebetingelser fellesgjeld

Saldo pr. 31.08.24: 2 423 174

Nedbetalingsdato: 31.10.2043

Rentesats: 5,89%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett jf. vedtektene § 6. Denne blir kunngjort ved et oppslag i borettslagets fellesområde, og det er 5 dagers frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Regnskap/budsjett

Se vedlagt budsjett. Det er per dags dato ikke planlagt arbeider som medfører økte kostnader. Installasjon av elektroniske vannstoppere starter i oktober og vil medføre en engangskostnad per andel på 2500kr.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er lov med husdyr. Husdyr skal ikke være til uro for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Devolds Regnskapskontor AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 621 i Øygarden kommune. Andelsnr. 2 i Borettslaget Arefjord Terrasse med orgnr. 988428140

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/41/621:

20.04.2004 - Dokumentnr: 5968 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold.

28.01.1999 - Dokumentnr: 915 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:41 Bnr:2

06.10.2003 - Dokumentnr: 14536 - Målebrev

06.10.2003 - Dokumentnr: 14536 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 616365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:41 Bnr:621

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2003 vedrørende "Nytt bygg - boligformål - over 70 m² / Terrassehus" hos Øygarden Kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig til privat vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

REGULERINGSPLAN:

Området er regulert til Blokkbebyggelse ifølge Øygarden kommune.

KOMMUNE(DELS)PLAN:

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Boligbebyggelse ifølge Øygarden kommune.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 124620130020

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 18.06.2015

Plannavn390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Arealformål

Planidentifikasjon 124620130020

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Detaljeringszone
Planidentifikasjon 124620130020
Detaljeringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn H900_68

Reguleringsplan
Planidentifikasjon 124620020001
Type juridisk linje Regulert senterlinje

Planidentifikasjon 124620020001
Type juridisk linje Regulert senterlinje

Planidentifikasjon 124620020001
Type juridisk linje Planlagt bebyggelse

Reguleringsformål
Planidentifikasjon 124620020001
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Formål Blokkbebyggelse

Reguleringsplan
Planidentifikasjon 124620020001
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn 73-1 UP Dalen, del (41-2)
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 06.05.2002
Lovreferanse PBL 1985 eller før

Eigedom utskrift
Areal 6,645 m²
Kommune Øygarden
Gnr 41
Bnr 621
Fnr 0
Snr 0
Areal 6,645 m²

Veglenke
Vegtype Enkel Bilveg
Veikategori Privat Veg

Bygning
Bygningsnummer 22582097

Bygningstype Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg
Største høyde 31.96
Minste høyde 18.93

Arealressursflate
Type Bebygd
Treslag Ikke relevant
Bonitet Ikke relevant
Grunnforhold Ikke relevant

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 Prisantydning

78 259 Andel av fellesgjeld

3 468 259 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 469 499 Totalpris. inkl. omkostninger

3 476 699 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 479 499 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 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Vederlag 35 000

Foto 7 000

Grunnpakke 15 000

Markedspakke 17 900

Oppgjørshonorar 6 900

Tilrettelegging 9 900

Oppdragsansvarlig

Tommy Myrtvedt

Eiendomsmegler | Jr. Partner

tommy.myrtvedt@aktiv.no

Tlf: 980 86 325

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

18.09.2024

Vedlegg

Leilighet
Arefjordsdalen 3
5350 Brattholmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 10/09/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.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

Egenerklæringskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:41, Bnr: 621
Hjemmelshaver:	Frank Klausen og Christine Bartz
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2
Byggeår:	2005
Tomt:	6 645,1 m ²
Kommune:	Øygarden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Frank Klausen og Christine Bartz
Befaringsdato:	06.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, murer, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Ulf Olsen

Kontaktperson: Ulf Olsen

Beliggenhet:

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i Arefjordsdalen. Fra leiligheten er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Det er bussforbindelse til Sartor Senter og Bergen sentrum like ved. Fra leiligheten er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blandt annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo og Vilvite Sotra.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 988 428 140

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET AREFJORD TERRASSE

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 06.07.2005

Stiftelsesdato: 28.06.2005

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Fra stuen er det utgang til balkong på 17m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,8m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom i boden, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, kjøkkenet og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Spottekassen i gangen ble oppført i 2014 og i stuen i 2012. Senket himling og montert spotter på ett soverom i 2016.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2017, oppvaskkummen og benkeplaten er fra 2024.
- Flislagt gulvet på kjøkkenet i 2017.
- Lagt laminatgulv i stuen i 2017.

FELLESKOSTNADER:

-

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 måleverdige.

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 m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	119	0	0	17	116	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	119	5	0	17	116	8
SUM BRA	124					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(12,8m²), bad/vaskerom(7,4m²), soverom(7,5m²), soverom(14,4m²), soverom(11m²), stue(46m²), kjøkken(14,5m²), bod(2,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

10/09/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Fugene er slitte, vedlikehold må påregnes.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt 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.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør etableres åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplattetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert frysenskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 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.

Fra stuen er det utgang til flislagt balkong på 17m².

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Høiax 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble utført el.kontroll i 2024.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Fugene er slitte, vedlikehold må påregnes.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt 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.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør etableres åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

6.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240309	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Klausen	Christine Bartz
Gateadresse	
Arefjordsdalen 3	
Poststed	Postnr
BRATTHOLMEN	5350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240309

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: FK, CB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det er byttet 4 rader med laminatgulv etter tidligere fukt ved terassedør. Det en liten nyanse forskjell på laminatgulv i stuen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Klausen	c2119d821871aa6e7ea1d570 db7ca711a0e2021c	06.09.2024 20:32:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

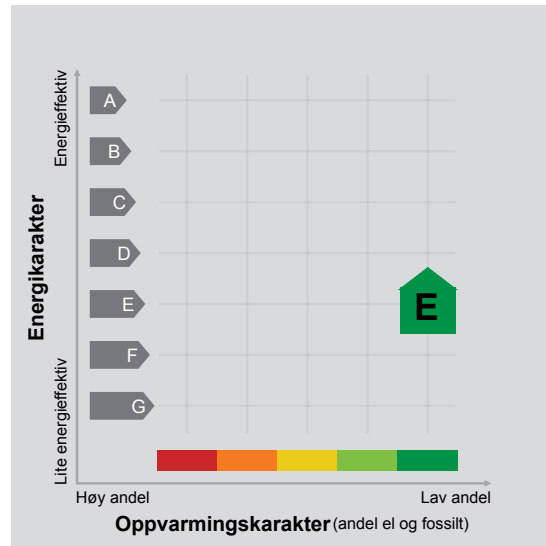
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Bartz	fc039956c8a30fd25e07010 08cde02d8266f34ef	09.09.2024 04:16:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240309

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Arefjordsdalen 3
Postnummer	5350
Sted	BRATTHOLMEN
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	621
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22582097
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22423
Dato	10.09.2024



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

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

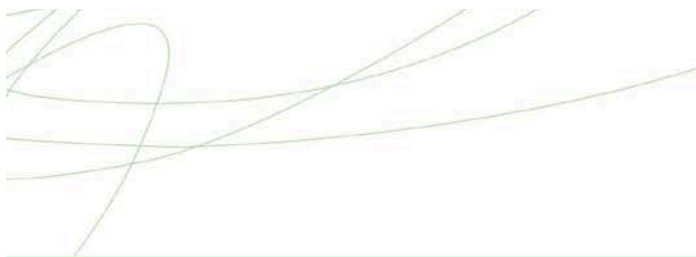
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Arefjordsdalen 3 - Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Bergen	17 min 🚗
Linje F4, L4, R40	14.8 km
✈️ Bergen Flesland	21 min 🚗
🚗 Arefjord	0.1 km
Linje 441, 442, 445, 448, 449	

Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.)	21 min 🚶
335 elever, 14 klasser	1.5 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra...	21 min 🚶
439 elever, 32 klasser	1.6 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚗
474 elever, 19 klasser	3.4 km
Sotra vidaregåande skule	6 min 🚗
720 elever	3.5 km
Olsvikåsen videregående skole	12 min 🚗
430 elever, 26 klasser	8.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Liljevatnet skule	17 min 🚶
🚗 Greenstation	21 min 🚶

«Jeg er født og oppvokst i dette nabolaget og liker meg godt "på landet".»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

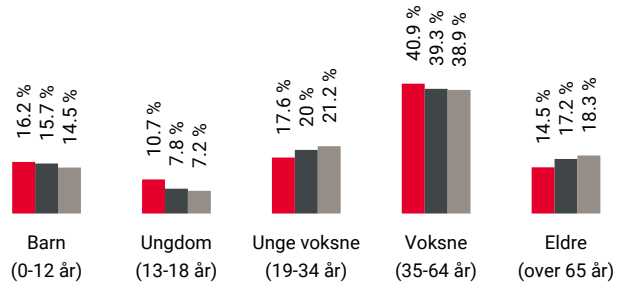
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Arefjord/Bratholmen/Snekk...	2 524	1 031
🔵 Knarrevik/Straume	12 303	5 214
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liljevatnet barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
89 barn	1.2 km
Aronien barnehage (0-5 år)	24 min 🚶
61 barn	1.9 km
Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
77 barn	2 km

Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen	25 min 🚶
PostNord	1.8 km
Bunnpris Sartor	4 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



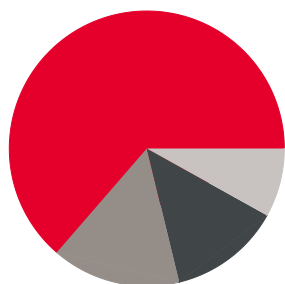
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Liljevatnet bhg - Ballbinge	15 min
Ballspill	1.1 km
Brattholmen skule	21 min
Aktivitetshall, ballspill	1.5 km
Sprek & Blid Straume	23 min
Just Padel Sotra	25 min

Boligmasse



- 63% enebolig
- 13% rekkehus
- 15% blokk
- 8% annet

«Arefjordsdalen ligger landlig til, men med kort avstand til Sartor Senter. Gode turterreng i umiddelbar nærhet. Hyggelig naboer i rolig boligområde.»

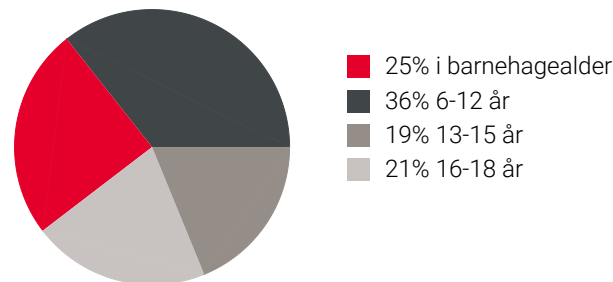
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sartor Storsenter	5 min
Vitusapotek Sartor Storsenter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

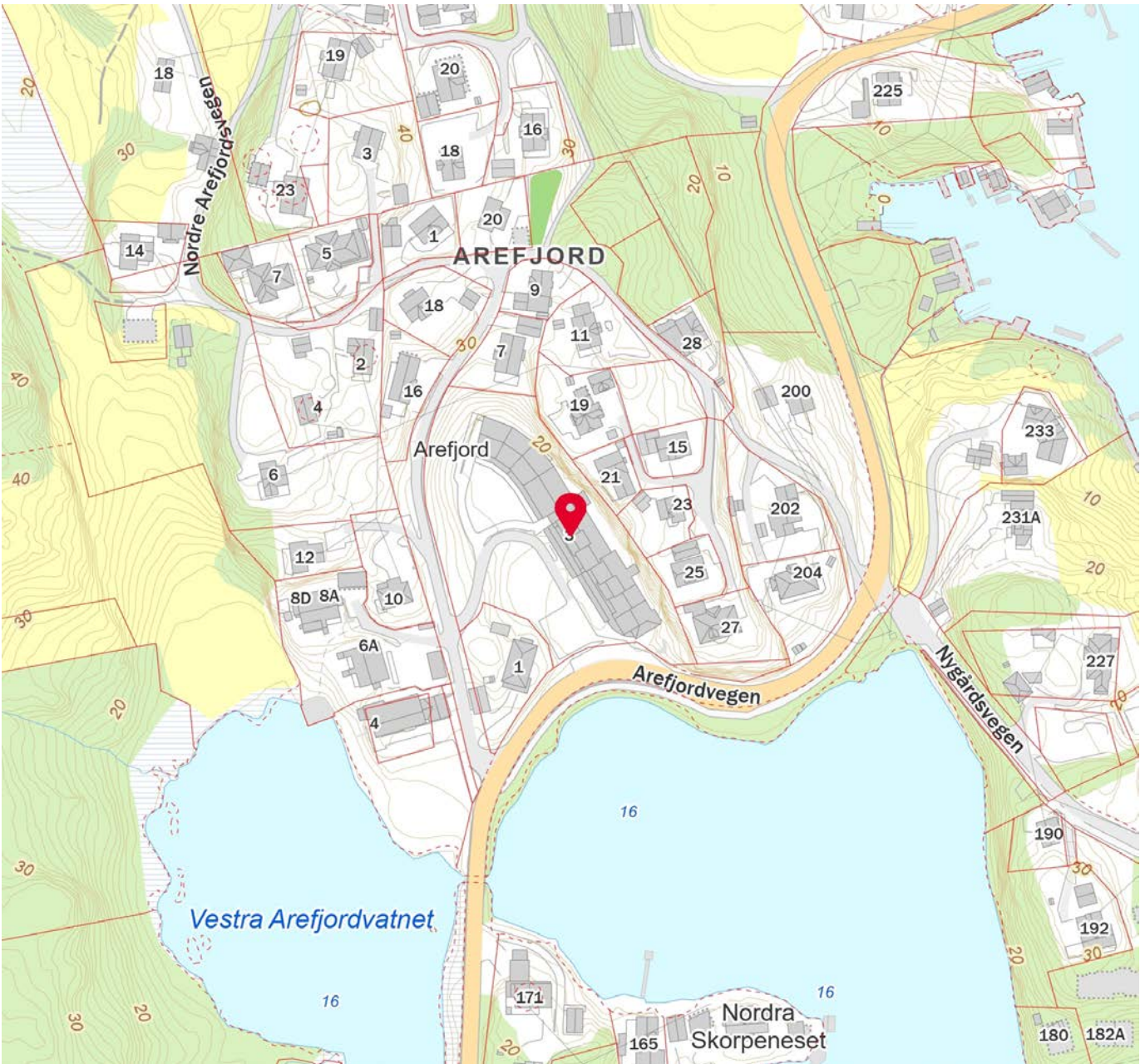
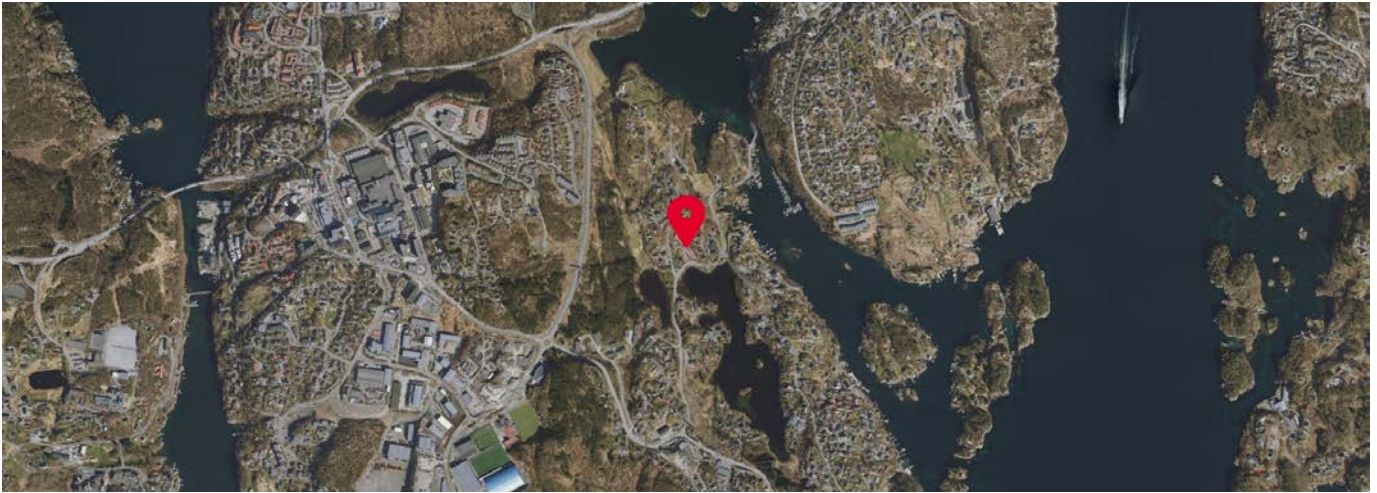
- Arefjord/Bratholmen/Snekkevik
- Knarrevik/Straume
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

 <p>Fjell kommune Postboks 184 5342 STRAUME</p>	Ferdigattest			
	Saksnr 2005/3269		Løpenr 21012/2008	
	Eigedom/byggjestad Arefjord - 5350 Brattholmen			
	Gnr 41	Bnr 621	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Larsen Atterås og Brosvik AS PB 6193 5893 BERGEN	Tiltakshavar (namn og adresse) Nordbohus B. Telle Trearbeid AS Tellnes Næringspark 5357 Fjell
---	--

Spesifikasjon			
Dykkar søknad 26.09.2008			
Tiltak/bygg: Nytt bygg - boligformål - over 70 m ² / Terrassehus			
Vedtak gjort av: Teknisk sjef		Vedtak dato 29.04.2003	Vedtaksnr 100/07
Dato sluttkontroll 24.09.2008	Kontrollansvarleg Larsen Atterås og Brosvik AS		
Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.			
Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 99.1			

Underskrift		
Stad Straume	Dato 20.10.2008	Stempel/underskrift   Bjørn Erik Kristiansen

Kopi til			

Vedtakter

For

Borettslaget Arefjord Terrasse as

§ 1

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Arefjord Terrasse er et borettslag som har til formål å skaffe de fremtidige andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Borettslaget skal ha forretningskontor i Øygarden kommune.

Borettslaget har til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget skal ha forretningsfører som oppnevnes av styret.

§ 2

Andeler og ansvar.

Andelen skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Unntak herfra gjøres for B. Telle Eigedom As som i salgsperioden kan eie inntil alle andelene.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har arvinger eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegg er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og kopi av andelsbrev.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om Borettslag §§ 15 og 16.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gi samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av nye andelseiere.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Unntak herfra gjøres for overdragelser fra B. Telle Eigedom As.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene jfr. § 13 i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kreditinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det eller saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje., søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som er nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig

§ 6 Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Unntak herfra gjøres for overdragelser fra B- Telle Eigedom As.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen **5 dager** etter at borettslaget har mottatt søknad som er nevnt i § 5, fjerde ledd eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandles i vedtektenes § 5, tredje, og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet i borettslaget hvilken andelseier som skal få overta ledig leilighet. Ansiennitet settes likt for all første gangs innflytting. Står to eller flere søkere likt med hensyn til ansiennitet, vil husstandens størrelse, antall barn og barnas alder være avgjørende. Står to eller flere søkere likt, vil den borettslaget styre bestemmer gå foran.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom andelen overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde led og ingen andelseiere i borettslaget er interessert i å overta andelen, kan interessenter utenom Borettslaget kjøpe leiligheten. Det forutsettes innmelding i Borettslaget.

Løsningssummen skal være innbetalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er benyttet.

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning skal det kreves et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Beløpet forfaller til betaling samtidig som løsningssummen jfr. § 6,5. ledd. Beløpet skal innbetales til forretningsfører.

Bestemmelsen om forkjøpsrett gjelder ikke ved overdragelser til borettslaget.

§ 7 **Leiekontrakt.**

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

Laget kan si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlige misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

Når laget sier opp eller hever leiekontrakten kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

Pålegget om å overdra andelen skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om Borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 8 **Fremleie**

Fremleie krever styrets samtykke jmf. Borettslagsloven § 34 a. Styret kan ikke nekte fremleie uten at det foreligger saklig grunn til nektelse. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte fremleie for noen andelseiere også for tidsrom lengre enn 2 år.

§ 9 **Styret**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer og 1 vara representanter. Varamenn velges i nummerorden.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for 1 år. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

§ 10

Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de husene laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, eller på annen vesentlig måte, endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i Lov om borettslag § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleien.
3. Styrehonorar utbetales i juni og desember hvert år.

§ 11

Firmategning

Formannen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen-

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 måneder etter regnskapsåret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frister som dog skal være minst 3 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til forretningsfører og revisor.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte dager før generalforsamlingen.

§ 13

Saker som skal behandles på den ordinære generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Eventuell godtgjørelse til styremedlemmene
5. Godtgjørelse til revisor
6. Andre saker nevnt i innkallingen.
7. Valg av medlemmer til styret som er på valg

Skal et forslag, som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 14

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en møteleder valgt av generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene. Jfr. § 10 og § 17, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 15

Revisjon

Revisor velges av generalforsamlingen.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen, gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet og driften av regnskapsåret.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjon.

Revisors godtgjørelse fastsettes av de avgitte stemmer.

§ 16

Endring av vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 Dyrehold

Det står den enkelte andelseier fritt til å anskaffe husdyr. Styret kan utforme egenerklæring som forplikter andelseier til ikke å luften dyr på fellesarealer, eller på andre måter ha et dyrehold til sjenanse for andre andelseiere.

§ 18 Forholdet til borettslagsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder Lov om Borettslag av 4. februar 1960 nr. 2.

§19

Andelshaverne plikter å koble seg til allerede opplagt Elbil lade system om man ønsker lademulighet på sin parkeringsplass. Avregning for forbruk blir sendt 1 gang i året.

§20

Andelshaverne plikter å koble seg til allerede opplagt internett og Tv løsning, dette er lagt inn i husleien.

§21

Andelseierens vedlikeholdsansvar innebærer – men er ikke begrenset til – utstyr, innvendige rør, ledninger og flater som er i leiligheten. Eventuelle kostnader knyttet til vedlikeholdet – og det inkluderer også egenandel ved forsikringssaker – er det andelseieren som må dekke selv.

Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende. Men verandaens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar,

Bergen 28.juni 2005

Revidert 07.mai 2009

Revidert 05.mai 2012

Revidert juni.2020

Revidert Mai 2021

Se også ordensreglene

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ARFJORD TERRASSE

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl 23.
2. Lek og opphold skal ikke foregå i trappoppgangene, i inngangsparti eller i garasjeanlegget.
3. Lufting av sengetøy, tepper og lignende skal ikke forekomme på gelender på terrassen.
4. Avfall skal kastes i buss spann/containere. IKKE settes på gulvet i bussrommet. Det er viktig at man følger reglene for sortering av avfall som gjelder i Fjell Kommune.
5. Det er kun tillatt å parkere på oppmerket felt. Borettslagets påbud/forbud skilter skal overholdes. Uregistrerte biler tillates ikke på borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke låst og flyttbart kjøretøy i garasje. Kjøretøyet skal sikres på en slik måte at personskader eller fare ikke kan forekomme.
6. Omfattende bilreparasjoner skal ikke foregå på borettslagets eiendom, heller ikke garasjeanlegg. Ved mindre reparasjoner skal område et ryddes etter arbeid. Olje eller annet brannfarlig søl tolereres ikke.
7. Garasjeporten skal være lukket unntatt ved inn og utkjøring. Utgangsdør i garasjeanlegget skal alltid være lukket døren er utstyrt med smekklås, og det skal IKKE legges noe i døråpningen som hindrer døren å gå i lås.
8. Det er ikke tillatt å drive hærverk på borettslagets eiendom. Dersom utøveren blir tatt vil denne være erstatningspliktig til BL Arfjord Terrasse. Vedkommende pålegges å utbedre skaden, dersom fagmann blir tilkalt må utøveren betale for arbeidet.
9. Boring, hamring og lignende er tillatt mellom kl 0800-2000. Søndag og helligdager må man vise hensyn til at andre beboere forventer mer ro.
10. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, inngangsparti eller heis. Man bør også vise hensyn til andre beboere ved røyking i svalganger. Alle har soverom med ventiler ut mot svalgangene, noe som fører til at røyk lett trekker inn der. Røyking bør så langt det lar seg gjøre, foregå på egen terrasse, framfor svalgang.
11. Det er ikke tillatt å sende opp raketter eller annet fyrverkeri fra altanene.

12. Det er ikke tillatt å skrive navn på postkassen med tusj. Postkassene skal utstyres med navnelapp i feltet for dette.
13. Kjøring til inngangsdør tillattes bare ved av og på lossing, samt for utrykningskjøretøy
14. Grilling på altaner er tillatt. Man ber vise hensyn til andre beboere når det gjelder røyk og os fra grillen. Kullgrill er ikke tillat
15. Det er ikke tillatt å hensette ting i bod gangene, alt skal inn i bodene.
16. Sykler og lignende skal plasseres på avsatt område ved inngang til bod området.
17. El bil – Ta kontakt med ZAPTEC om du ønsker elBil lader
Erik Senneset Servicetekniker SAS Elektroservice AS Mobil: 40100111
18. Boksen til internett og Tv følger leiligheten ved et eventuelt salg. Pr i dag har vi avtale med GET, så disse må kontaktes ved spørsmål eller feil.
Kundeservice 21545454
19. Hver boenhet sørger for vedlikehold renhold og maling av Terrassene. Dette bør gjøres med et intervall på hvert 5 år. Dette skal utføres før 1 juni, om dette ikke er gjennomført bestiller styre maler på andelseiers kostnad.
20. Viftene i boden i leiligheten må rengjøres hvert 2 år borrettslag dekker ikke defekte vifter om dette vedlikeholdet ikke er gjort.
21. Ved kjøp av terrassemarkise må disse holde fargekodene som er for bygget.
Kode: 5173/94.
22. Fjernkontroll til garasjen kan bestilles hjå Assa Abloy Entrance System.
Telefon nr 40492265.

Revidert Juni 2020

Borettslaget Arefjord Terrasse
Arefjorddalen 3
5350 Brattholmen

Cultura Sparebank
Postboks 6800
St. Olavs Plass
0130 Oslo

Dato: 21.03.2024

NEDBETALINGSPLAN utlån - 1254 63 89519

Saksbehandler Øyvind Aasnæs

LÅNEVILKÅR:

Lånebeløp: Kr. 2.457.583,02
Låneform: Ann.lån med fast løpetid
Løpetid: 19 år og 8 måned(er)
Innfrielsesdato: 31.10.2043
Renteberegning: Etterskuddsvis
Kapitalisering: Hver månedsultimo
Renteopplysninger: Nominell rente
p.t. 5,70 % p.a.
Effektiv rente
p.t. 5,89 % p.a.
Første forfall: 31.03.2024
Terminforfall: Hver månedsultimo
Terminbeløp: Kr. 17.339,01
Terminomkostninger: Kr. 50,00 pr. termin
Etableringsomkostninger:

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser. Kredittens øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
21.03.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	2.457.583,02	
31.03.2024	5.856,86	11.482,15	17.389,01	50,00	2.451.726,16	
30.04.2024	5.884,22	11.454,79	17.389,01	50,00	2.445.841,94	
31.05.2024	5.530,81	11.808,20	17.389,01	50,00	2.440.311,13	
30.06.2024	5.937,56	11.401,45	17.389,01	50,00	2.434.373,57	
31.07.2024	5.586,17	11.752,84	17.389,01	50,00	2.428.787,40	
31.08.2024	5.613,14	11.725,87	17.389,01	50,00	2.423.174,26	
30.09.2024	6.017,62	11.321,39	17.389,01	50,00	2.417.156,64	
31.10.2024	5.669,29	11.669,72	17.389,01	50,00	2.411.487,35	
30.11.2024	6.072,22	11.266,79	17.389,01	50,00	2.405.415,13	
31.12.2024	5.725,98	11.613,03	17.389,01	50,00	2.399.689,15	
31.12.2024	57.893,87	115.496,23	173.890,10	500,00	2.399.689,15	2024
31.01.2025	5.722,91	11.616,10	17.389,01	50,00	2.393.966,24	
28.02.2025	6.871,15	10.467,86	17.389,01	50,00	2.387.095,09	
31.03.2025	5.782,85	11.556,16	17.389,01	50,00	2.381.312,24	
30.04.2025	6.182,73	11.156,28	17.389,01	50,00	2.375.129,51	
31.05.2025	5.840,78	11.498,23	17.389,01	50,00	2.369.288,73	
30.06.2025	6.239,05	11.099,96	17.389,01	50,00	2.363.049,68	

CU-9070-EJL0041 ver. 20231001

Cultura Sparebank
Postboks 6800
St. Olavs Plass
0130 Oslo

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
31.07.2025	5.899,26	11.439,75	17.389,01	50,00	2.357.150,42	
31.08.2025	5.927,82	11.411,19	17.389,01	50,00	2.351.222,60	
30.09.2025	6.323,69	11.015,32	17.389,01	50,00	2.344.898,91	
31.10.2025	5.987,13	11.351,88	17.389,01	50,00	2.338.911,78	
30.11.2025	6.381,37	10.957,64	17.389,01	50,00	2.332.530,41	
31.12.2025	6.047,01	11.292,00	17.389,01	50,00	2.326.483,40	
31.12.2025	73.205,75	134.862,37	208.668,12	600,00	2.326.483,40	2025
31.12.2026	77.488,16	130.579,96	208.668,12	600,00	2.248.995,24	2026
31.12.2027	82.022,21	126.045,91	208.668,12	600,00	2.166.973,03	2027
31.12.2028	86.807,89	121.260,23	208.668,12	600,00	2.080.165,14	2028
31.12.2029	91.901,87	116.166,25	208.668,12	600,00	1.988.263,27	2029
31.12.2030	97.278,36	110.789,76	208.668,12	600,00	1.890.984,91	2030
31.12.2031	102.970,42	105.097,70	208.668,12	600,00	1.788.014,49	2031
31.12.2032	108.982,03	99.086,09	208.668,12	600,00	1.679.032,46	2032
31.12.2033	115.373,11	92.695,01	208.668,12	600,00	1.563.659,35	2033
31.12.2034	122.123,16	85.944,96	208.668,12	600,00	1.441.536,19	2034
31.12.2035	129.268,94	78.799,18	208.668,12	600,00	1.312.267,25	2035
31.12.2036	136.819,59	71.248,53	208.668,12	600,00	1.175.447,66	2036
31.12.2037	144.839,05	63.229,07	208.668,12	600,00	1.030.608,61	2037
31.12.2038	153.313,47	54.754,65	208.668,12	600,00	877.295,14	2038
31.12.2039	162.284,28	45.783,84	208.668,12	600,00	715.010,86	2039
31.12.2040	171.767,08	36.301,04	208.668,12	600,00	543.243,78	2040
31.12.2041	181.830,82	26.237,30	208.668,12	600,00	361.412,96	2041
31.12.2042	192.470,00	15.598,12	208.668,12	600,00	168.942,96	2042
31.12.2043	168.942,96	4.420,35	173.863,31	500,00	0,00	2043

Resultatregnskap

Borettslaget Arefjord Terrasse

	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 345 681	2 272 849
Annen driftsinntekt		74 090	38 549
Sum driftsinntekter		2 419 771	2 311 398
Lønnskostnad	2	93 562	106 564
Avskrivning på varige driftsmidler	3	40 498	26 788
Annen driftskostnad	2, 4	2 837 310	1 858 332
Sum driftskostnader		2 971 370	1 991 684
Driftsresultat		-551 599	319 714
Annen renteinntekt		3 436	840
Annen rentekostnad		92 329	33 809
Resultat av finansposter		88 893	32 970
Årsresultat		-640 492	286 745
Overføringer			
Overført fra annen EK		-640 492	0
Avsatt til annen egenkapital		0	286 745
Sum overføringer		-640 492	286 745

Org.nr. 988 428 140

Balanse

Borettslaget Arefjord Terrasse

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	76 469 575	76 469 575
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	251 000	252 000
Sum varige driftsmidler	3	<u>76 720 575</u>	<u>76 721 575</u>
Sum anleggsmidler		<u>76 720 575</u>	<u>76 721 575</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Tilgode husleie		35 862	18 545
Andre kortsiktige fordringer		127 200	151 266
Sum fordringer		<u>163 062</u>	<u>169 811</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		755 280	302 890
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	5	<u>755 280</u>	<u>302 890</u>
Sum omløpsmidler		<u>918 342</u>	<u>472 701</u>
Sum eiendeler		<u>77 638 917</u>	<u>77 194 275</u>

Balanse

Borettslaget Arefjord Terrasse

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 434 658	53 075 150
Sum opptjent egenkapital		52 434 658	53 075 150
Sum egenkapital		52 438 158	53 078 650
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	7	22 579 500	22 579 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 469 218	1 346 914
Sum annen langsiktig gjeld		25 048 718	23 926 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 465	69 527
Skattetrekk og off. avgifter		11 840	11 828
Annen kortsiktig gjeld		10 735	107 857
Sum kortsiktig gjeld		152 040	189 211
Sum gjeld		25 200 758	24 115 625
Sum gjeld og egenkapital		77 638 917	77 194 275
Brattholmen, 21.03.2024 Styret i Borettslaget Arefjord Terrasse			
_____ Ulf Olsen styreleder	_____ Gunnar Tennebekk nestleder	_____ Kjersti Marie Grundeland styremedlem	
	_____ Nina Iren Rafdal Olsen styremedlem		
Org. nr. 988 428 140			

Noter 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

Note 1. Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for borettslag.

Klassifisering

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris. I tråd med god regnskapsskikk for borettslag avskrives ikke eiendommen. Det foretas ikke avsetninger for fremtidig vedlikehold, da nødvendig vedlikehold gjennomføres løpende.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Individuell nedbetaling

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling (IN). IN er behandlet etter egenkapital-løsningen. Dette prinsippet innebærer at IN resultatføres i det år IN finner sted. Beregnet restansvar for IN beregnes som et forholdstall ut fra gjenværende fellesgjeld. Beregnet restansvar, som stemmer med egenkapital fra IN, er derfor lik akkumulert innbetalt IN frem til avdrag på fellesgjelden begynner å løpe. Egenkapital fra IN reduseres forholdsmessig etter restgjeld ved nedbetaling på lån, slik at ved full nedbetaling av pantelånet er all egenkapital fra IN overført annen egenkapital. For øvrig vises til note 3 for beregninger.

Note 2. Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

	2023	2022
Lønn og feriepenger	2 000	13 395
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 562	13 169
Andre lønnsutgifter	0	0
Lønnskostnad	93 562	106 564

Honorar til forretningsfører er kostnadsført med kr 129 250 (inkludert mva).

Honorar til revisor er belastet med kr 13 125 for revisjon, og kr 7 500 for andre tjenester (alle tall inkludert mva).

Noter 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

Note 3 Anleggsmidler

	Eiendom	Driftsløsøre etc	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	76 469 574	337 725	76 807 299
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		39 498	39 498
= Anskaffelseskost 31.12.23	76 469 574	377 223	76 846 797
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		126 223	126 223
= Bokført verdi 31.12.23	76 469 574	251 000	76 720 574
Årets ordinære avskrivninger		40 498	40 498
Økonomisk levetid		3-10 år	

Bygget avskrives ikke i hht god regnskapsskikk for borettslag.

Note 4. Spesifikasjon av fast eiendom / vedlikehold

Borettslaget eier en fast eiendom anskaffet i 2005. Eiendommen er bokført til historisk kostpris.

Bygget avskrives ikke i hht god regnskapsskikk for borettslag. Årets kostnadsførte vedlikehold fast eiendom er kr 1 057 130 (fjorårstall: 216 060).

Styret har vedtatt å avsette til særskilt merket bankkonto for vedlikeholdsformål. Det vises til note nr 6.

Note 5. Disponible midler

Med disponible midler menes forskjellen mellom kortsiktig gjeld og omløpsmidler. Denne forskjellen er et uttrykk for de midlene som kan disponeres innenfor et relativt kort tidsrom.

De disponible midlene ved årsslutt beskriver lagets muligheter til å møte sine konkrete, kortsiktige forpliktelser. En positiv verdi betyr at laget har midler til disposisjon. En negativ verdi betyr at laget på kort sikt har behov for å skaffe finansiering for å møte sine forpliktelser. Dette må gjøres ved å øke husleien eller ta opp lån.

Årets endring uttrykker forandringen i den likviditetsmessige situasjonen.

Disponible midler fra foregående årsregnskap	283 490
Årets resultat	-640 492
Avskrivning anleggsmidler	40 498
Kjøp anleggsmidler	-39 498
Nto opptak av ny pantegjeld	1 122 304
Årets endring i disponible midler	482 812
Disponible midler pr 31.12.	766 302

Av bokførte bankinnskudd gjelder kr 164 154 særskilt konto merket "vedlikehold".

Noter 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

Note 6. Andelskapital

Andelskapitalen består av 35 andeler, hver pålydende kr. 100.

Andelshaverne eier en andel hver.

Note 7. Pantegjeld

Av borettslagets gjeld er kr 25 048 718 sikret med pant i borettslagets eiendeler. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 76 469 575.

Pantelånet på kr 2 469 218 er et annuitetslån med effektiv rente på 5,89%. Lånet er etter planen nedbetalt i 2043. Det er fordelt på de enkelte andelene fra kr 65 355 til kr 79 746.

Borettsinnskudd er rentefritt og skal ikke tilbakebetales.

Resultatregnskap - tabellarisk 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
10 Leieinntekter						
3211 Purregebyrer	-70,00	-35,00	0,00	0,00	-35,00	35,00
3220 Husleie, felleskostnader	-1 768 632,00	-1 868 806,00	0,00	0,00	-1 868 806,00	-100 174,00
3230 TV/Bredbånd	-232 547,00	-240 590,00	0,00	0,00	-240 590,00	-8 043,00
3260 Ekstrainnbetaling strøm andelseiere	-239 400,00	-139 650,00	0,00	0,00	-139 650,00	99 750,00
3265 Varslingssystem brann og vann	-32 200,00	-96 600,00	0,00	0,00	-96 600,00	-64 400,00
	-2 272 849,00	-2 345 681,00	0,00	0,00	-2 345 681,00	-72 832,00
15 Annen driftsinntekt						
3250 Refusjon strøm EL biler	-29 549,00	-28 880,32	0,00	0,00	-28 880,32	668,68
3905 Refusjon kostnader kloakkpumpe	-9 000,00	-10 350,00	0,00	0,00	-10 350,00	-1 350,00
3919 Oppjent , ikke fakturert refusjoner	0,00	-34 860,00	0,00	0,00	-34 860,00	-34 860,00
	-38 549,00	-74 090,32	0,00	0,00	-74 090,32	-35 541,32
40 Lønnskostnad						
5010 Lønn inkl.feriepenger	13 395,00	2 000,00	0,00	0,00	2 000,00	-11 395,00
5330 Styrehonorar	80 000,00	80 000,00	0,00	0,00	80 000,00	0,00
5400 Arbeidsgiveravgift	13 168,70	11 562,00	0,00	0,00	11 562,00	-1 606,70
	106 563,70	93 562,00	0,00	0,00	93 562,00	-13 001,70
50 Avskrivning på varige driftsmidl						
6020 Avskrivning teknisk anlegg	26 787,50	0,00	40 498,00	0,00	40 498,00	13 710,50
A4 4 El-bil ladeløsning: Ordinære a			6 000,00	0,00		
A5 5 Varslingssystem: Ordinære av			25 000,00	0,00		
A6 6 2 robotgressklippere (Automo			9 498,00	0,00		
	26 787,50	0,00	40 498,00	0,00	40 498,00	13 710,50
70 Annen driftskostnad						
6320 Kommunale avgifter	379 429,92	451 466,73	0,00	0,00	451 466,73	72 036,81
6340 Felles strøm	327 884,99	331 489,27	0,00	0,00	331 489,27	3 604,28
6341 El strøm kloakkpumpe	6 575,82	5 185,00	0,00	0,00	5 185,00	-1 390,82
6345 Strømtøtte	0,00	-64 616,85	0,00	0,00	-64 616,85	-64 616,85
6399 Andre kostnader lokaler inne/ute	7 804,22	9 817,94	0,00	0,00	9 817,94	2 013,72
6520 Kostnadsførte maskiner/utstyr	0,00	6 048,00	0,00	0,00	6 048,00	6 048,00
6535 TV/Bredbånd	262 356,15	221 413,15	0,00	0,00	221 413,15	-40 943,00
6551 Kostnadsført datautstyr	7 357,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7 357,00
6600 Vedlikehold bygning	110 396,40	62 251,53	0,00	0,00	62 251,53	-48 144,87
6601 Vedlikeholdsprosjekt	0,00	853 451,00	0,00	0,00	853 451,00	853 451,00
6610 Vedlikehold utearealer	8 112,92	96 150,07	0,00	0,00	96 150,07	88 037,15
6620 Abonnement varslingssystem	49 665,00	89 748,14	0,00	0,00	89 748,14	40 083,14
6680 Vedlikehold / rep. annet	12 572,00	1 179,00	0,00	0,00	1 179,00	-11 393,00
6690 Vedlikehold heis	105 663,72	42 705,87	0,00	0,00	42 705,87	-62 957,85
6695 Rep. og vedlikehold kloakkpumpe	0,00	98 721,25	0,00	0,00	98 721,25	98 721,25
6700 Revisjonshonorar	19 062,50	20 625,00	0,00	0,00	20 625,00	1 562,50
6710 Regnskapshonorar	119 125,00	126 250,00	0,00	0,00	126 250,00	7 125,00
6715 Regnskapshonorar kloakkpumpe	3 500,00	3 000,00	0,00	0,00	3 000,00	-500,00
6790 Vaktmestertjenester	263 196,24	257 962,56	0,00	0,00	257 962,56	-5 233,68
6800 Kontorrekvisita	802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-802,00
6940 Porto	229,90	686,00	0,00	0,00	686,00	456,10
7400 Kontingent kloakkpumpeanlegg	20 000,00	15 000,00	0,00	0,00	15 000,00	-5 000,00
7401 Kontigent veilag	10 270,00	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00	1 730,00
7420 Gaver, fradragberettiget	0,00	273,80	0,00	0,00	273,80	273,80
7510 Forsikringer	124 545,17	171 306,83	0,00	0,00	171 306,83	46 761,66
7770 Bankgebyrer	11 220,25	11 589,15	0,00	0,00	11 589,15	368,90
7771 Øredifferanse	0,00	0,73	0,00	0,00	0,73	0,73

Org.nr. 988 428 140

Resultatregnskap - tabellarisk 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
7780 Inkassokostnader	4 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 025,00
7790 Andre kostnader	4 230,20	9 003,92	0,00	0,00	9 003,92	4 773,72
7795 Sosiale arrangementer	308,00	4 601,94	0,00	0,00	4 601,94	4 293,94
	1 858 332,40	2 837 310,03	0,00	0,00	2 837 310,03	978 977,63
110 Annen renteinntekt						
8050 Renteinntekter, bank	-839,57	-3 436,32	0,00	0,00	-3 436,32	-2 596,75
	-839,57	-3 436,32	0,00	0,00	-3 436,32	-2 596,75
145 Annen rentekostnad						
8150 Rentekostnader lån	33 505,59	91 097,36	0,00	0,00	91 097,36	57 591,77
8155 Renter leverandører	303,83	1 231,88	0,00	0,00	1 231,88	928,05
	33 809,42	92 329,24	0,00	0,00	92 329,24	58 519,82
1 Overført fra annen EK						
9002 Overført fra EK fra IN til annen EK	0,00	0,00	0,00	640 491,63	-640 491,63	-640 491,63
D6 Overført fra annen egenkapital			0,00	640 491,63		
	0,00	0,00	0,00	640 491,63	-640 491,63	-640 491,63
320 Avsatt til annen egenkapital						
8960 Overført til annen EK	286 744,55	0,00	0,00	0,00	0,00	-286 744,55
	286 744,55	0,00	0,00	0,00	0,00	-286 744,55

Balanse - tabellarisk 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
535 Tomter, bygninger o.a. fast						
1100 Bygninger	63 876 073,42	63 876 073,42	0,00	0,00	63 876 073,42	0,00
1120 Energibrønner/Varmepumpe	1 593 501,25	1 593 501,25	0,00	0,00	1 593 501,25	0,00
1150 Tomter	11 000 000,00	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00	0,00
	76 469 574,67	76 469 574,67	0,00	0,00	76 469 574,67	0,00
550 Driftsløsøre, inventar o.a. u						
1110 Ladeanlegg EL-bil garasje	25 000,00	25 000,00	0,00	6 000,00	19 000,00	-6 000,00
A4 4 El-bil ladeløsning: Ordi			0,00	6 000,00		
1115 Brann- og vannvarslingsystem	227 000,00	227 000,00	0,00	25 000,00	202 000,00	-25 000,00
A5 5 Varslingssystem: Ordin			0,00	25 000,00		
1270 Robotgressklippere	0,00	39 498,00	0,00	9 498,00	30 000,00	30 000,00
A6 6 2 robotgressklippere (A			0,00	9 498,00		
	252 000,00	291 498,00	0,00	40 498,00	251 000,00	-1 000,00
610 Tilgode husleie						
1500 Kundeordringer	18 545,00	1 002,00	0,00	0,00	1 002,00	-17 543,00
1530 Opptjente ikke fakt. refusjoner	0,00	34 860,00	0,00	0,00	34 860,00	34 860,00
	18 545,00	35 862,00	0,00	0,00	35 862,00	17 317,00
615 Andre kortsiktige fordring						
1579 Andre kortsiktige fordringer	57 167,53	10 603,48	0,00	0,00	10 603,48	-46 564,05
1740 Andre forskuddsbet driftskostn	57 981,26	84 112,89	0,00	0,00	84 112,89	26 131,63
1743 Forskuddsbet. forsikring	25 261,33	21 628,50	0,00	0,00	21 628,50	-3 632,83
2054 Egenkapital Velforeningen /kloakl	10 855,47	10 855,47	0,00	0,00	10 855,47	0,00
	151 265,59	127 200,34	0,00	0,00	127 200,34	-24 065,25
655 Bankinnskudd, kontanter o						
1925 Folio 8580.11.43747	119 258,60	518 201,08	0,00	0,00	518 201,08	398 942,48
1927 Cultura Sparebank 1254 63 22627	1 005,04	50 727,52	0,00	0,00	50 727,52	49 722,48
1930 Drift kloakkpumpe 84501354863	6 060,55	6 087,75	0,00	0,00	6 087,75	27,20
1941 Vedlikeholdkonto (avsatt) 8580.13	161 044,53	164 154,45	0,00	0,00	164 154,45	3 109,92
1945 Sparekonto 8580.13.56708	9 715,11	9 902,72	0,00	0,00	9 902,72	187,61
1955 Skatt 8580.13.11968	5 806,22	6 206,22	0,00	0,00	6 206,22	400,00
	302 890,05	755 279,74	0,00	0,00	755 279,74	452 389,69
670 Andelskapital						
2050 Andelskapital	-3 500,00	-3 500,00	0,00	0,00	-3 500,00	0,00
	-3 500,00	-3 500,00	0,00	0,00	-3 500,00	0,00
695 Annen egenkapital						
2051 Annen egenkapital	-53 075 150,01	-53 075 150,01	640 491,63	0,00	-52 434 658,38	640 491,63
D6 Overført fra annen egenk:			640 491,63	0,00		
	-53 075 150,01	-53 075 150,01	640 491,63	0,00	-52 434 658,38	640 491,63
745 Borettsinnskudd						
2210 Borettsinnskudd	-22 579 500,00	-22 579 500,00	0,00	0,00	-22 579 500,00	0,00
	-22 579 500,00	-22 579 500,00	0,00	0,00	-22 579 500,00	0,00
750 Gjeld til kredittinstitusjone						
2241 Lån Cultura Sparebank 1254 63 22	-1 346 913,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1 346 913,91
2242 Lån Cultura Bank 1254 63 89519	0,00	-2 469 217,92	0,00	0,00	-2 469 217,92	-2 469 217,92
	-1 346 913,91	-2 469 217,92	0,00	0,00	-2 469 217,92	-1 122 304,01
780 Leverandørgjeld						
2400 Leverandørgjeld	-69 527,09	-129 465,06	0,00	0,00	-129 465,06	-59 937,97
	-69 527,09	-129 465,06	0,00	0,00	-129 465,06	-59 937,97
790 Skattetrekk og off. avgifter						
2600 Forskuddstrekk	-5 800,00	-6 200,00	0,00	0,00	-6 200,00	-400,00

Org. nr. 988 428 140

Balanse - tabellarisk 2023

Borettslaget Arefjord Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 027,75	-5 640,00	0,00	0,00	-5 640,00	387,75
	-11 827,75	-11 840,00	0,00	0,00	-11 840,00	-12,25
800 Annen kortsiktig gjeld						
2990 Annen kortsiktig gjeld	-107 856,55	-10 735,39	0,00	0,00	-10 735,39	97 121,16
	-107 856,55	-10 735,39	0,00	0,00	-10 735,39	97 121,16

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Borettslaget Arefjord Terrasse
Fødsels-/org.nr 988 428 140

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Anleggsmidler				
A4 4 El-bil ladeløsning				
31.12.2023	Ordinære avskrivninger	6 000,00	6020 Avskrivning teknisk anlegg	1110 Ladeanlegg EL-bil garasje
A5 5 Varslingsystem				
31.12.2023	Ordinære avskrivninger	25 000,00	6020 Avskrivning teknisk anlegg	1115 Brann- og vannvarslingsystem
A6 6 2 robotgressklippere (Automower 305/310)				
31.12.2023	Ordinære avskrivninger	9 498,00	6020 Avskrivning teknisk anlegg	1270 Robotgressklippere
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2023	Overført fra annen egenkapital	640 491,63	2051 Annen egenkapital	9002 Overført fra EK fra IN til annen EK

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Brattholmen, 21.03.2024

.....
Ulf Olsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Arefjordsdalen 3
5350 BRATTHOLMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Myrtnvedt

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 86 325
E-post: tommy.myrtvedt@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre