



Sundts veg 13A



Vetle Bjarne Godø Botnen

Eiendomsmeglerfullmektig

99 43 78 66
vb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Sør

Nesttunvegen 94
5221 Nesttun

Nøkkelfo

Prisantydning
4 200 000,-

Omkostninger
118 140,-

Totalpris
4 319 140,-

Felleskostnader
3 750,- / mnd

Andel fellesgjeld
1 000,-

Komm. avg.
15 173,74 / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

P-rom / BRA
89 m² / 94 m²

Byggeår
2015

Energimerke





Sundts veg 13A 5221 NESTTUN

3-Roms hjørneleilighet med attraktiv
beliggenhet | Carport med el-bil lader
| Sentralt | Moderne | Balkong |

Velkommen

EiendomsMegler 1 ved Vetle Botnen har stor glede av å presentere Sundts veg 13A!

En flott 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet ved Nesttun. Leiligheten har en gjennomgående moderne standard med gode kvaliteter. Her vil du trives!























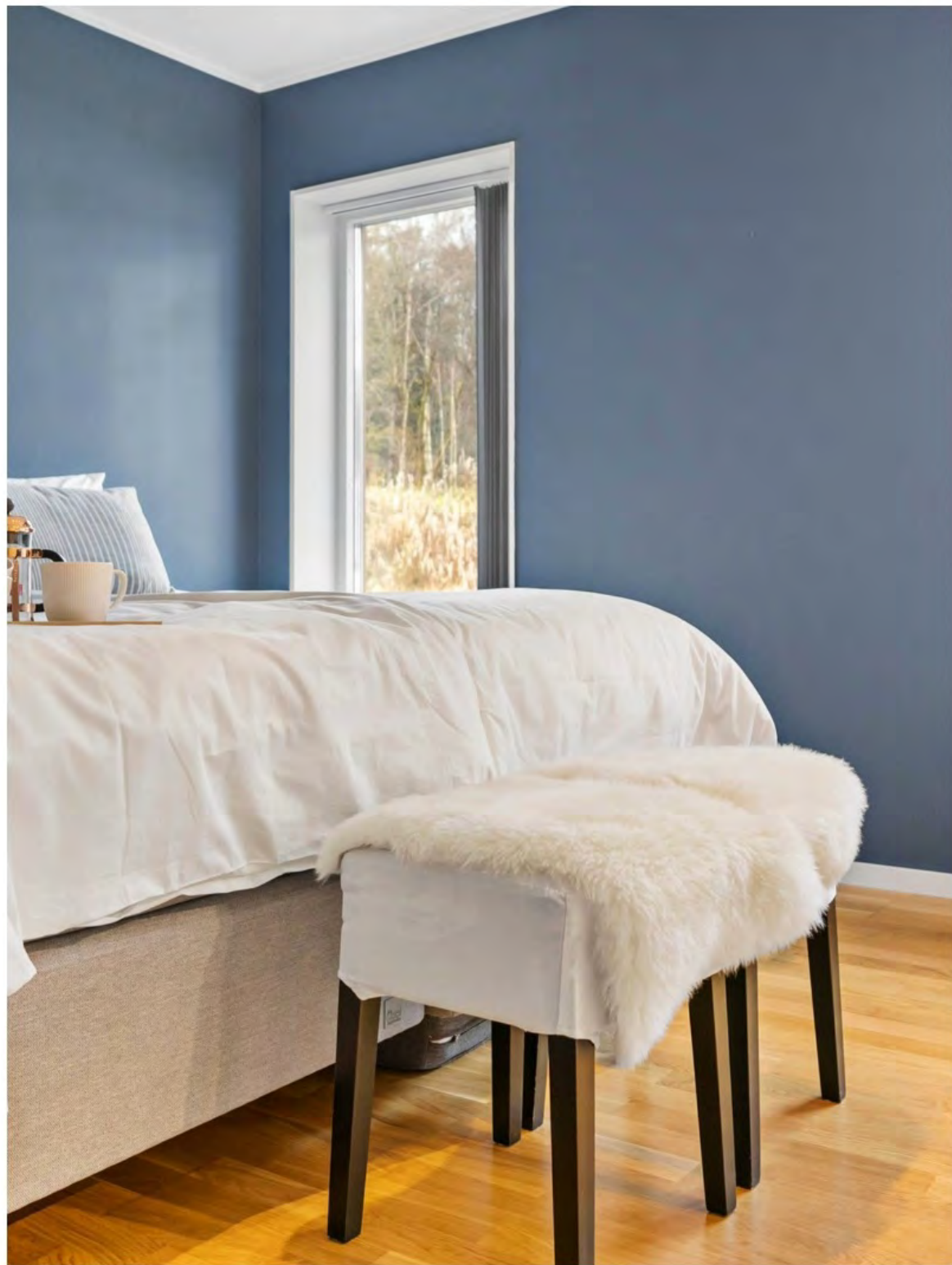




































PRIVAT OMRÅDE



Parkering kun tillatt for
beboere og besøkende
Søndag 9 - 13
Parkering forbudt utenfor
oppmerkede plasser.
Området håndteres etter
gjenstrøkningsregler.
Overtrædelse kan medføre
straffesak for skade
regning og røke.

Storvassveien 10
Kjeller
Kjøperhuset
Kjøperhuset
Kjøperhuset

Storvassveien 10
Kjeller
Kjøperhuset
Kjøperhuset
Kjøperhuset





Plantegninger



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området er hovedsaklig bebygget med tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Velkommen til Sundts veg 13A!

Leiligheten har en praktfull beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig område. Samtidig som man bor med umiddelbar nærhet til "alt" man skulle behøve. Beliggenheten vil fort falle i smak for de som ønsker en sentral beliggenhet med kollektivtransport, dagligvarebutikker, turområder, skoler og barnehager, samt Nesttun sentrum innen gangavstand.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av dagligvarebutikker, den daglige handleturen tar man enten på KIWI Nesttun Sentrum, Coop Extra Nesttun, KIWI Skjoldskiftet eller Rema 1000 Skjold, alle finner du innen gangavstand eller en kort kjøretur. Fra leiligheten er det også kort vei til Amfi Nesttun og Nesttun Sentrum som byr på koselige spisesteder, apotek, vinmonopol, spesialforretninger, leger, tannleger og frisører. Skulle man ha behov for et utvidet servicetilbud, så er Lagunen Storsenter – nordens største kjøpesenter, innen kort avstand. Her er noe for enhver, enten man ønsker en rolig kveld på kino, et bedre måltid hos en av flere spiserier, eller en runde bowling på Split sportsbar. Lagunen tilbyr også et rikt utvalg av motehus, spesialforretninger, sportsbutikker og mye mer!

Fra leiligheten er det også kort avstand med både bil og bybane til Bergen sentrum som kan skilte med flere storsentre – Sundt, Galleriet, Xhibition, Telegrafan og Bystasjonen, samt Bryggen, Fisketorget og Torgallmenningen.

Av kollektivtransport er det meget gode tilbud like utenfordøren – her kan man nevne linje 75 som tar deg til Nesttun. Fra Nesttun sentrum går også bybanen som tar deg inn til sentrum eller lengre sør mot lagunen og Flesland. Fra leiligheten er det kort vei til Kokstad og Sandsli som byr på store arbeidsplasser som Telenor, Equinor, hotellbransjer, ulike verksted og bilforhandlere.

Leiligheten har også umiddelbar nærhet til skoler og store

arbeidsplasser. Her finner man barnehager, barne-, ungdom- og videregående skole innen kort avstand fra leiligheten. Her kan man nevne følgende:

Ramstad Barnehage, Midtun skole (1. – 7. klasse), Hop skole (8.-10.klasse) og Nordahl Grieg Videregående skole.

Området byr på attpåtil på flere flotte turområder og aktivitetsmuligheter. Verdt å nevne er blant annet Osbanen, Nordåsvannet – Villa Skjoldnes (med Konow restaurant), Smøråsfjellet, Stendafjellet og Myrdalsvannet. Det er også et rikt utvalg av idrettsanlegg og fritidstilbud for både store og små som blant annet Slåtthaug idrettsanlegg, Nesttun idrettspark og Fana Stadion. Skulle man foretrekke innendørsaktivitet er det et bredt utvalg av treningssentre i nærområdet – Evo Nesttun, Sats Skjoldskiftet, Aktiv 365 Paradis, Nr 1 Fitness Midtun mm. Fra leiligheten er det også kort avstand til kjente områder som Skjoldabukten og Gamlehaugen med bademuligheter. Sameiet tilbyr også et trivelig uteområde med blant annet egen lekeplass for barna.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Sundts veg 13A

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nesttun myr Linje 75	2 min	0.1 km
Nesttun terminal Linje 1	11 min	0.8 km
Bergen Flesland	15 min	
Bergen Linje F4, L4, R40	16 min	10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Nesttun P-anlegg - Vestland fylke...	11 min
Circle K Nesttun	14 min

«En perle av en ås som
befinner seg i oasen Hop!»

Sitat fra en lokalkjent



Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 386 elever, 32 klasser	16 min	1.2 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser	22 min	1.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	14 min	1 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 408 elever, 34 klasser	27 min	1.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min	2.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	8 min	4.1 km

Barnehager

Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	8 min	0.6 km
Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min	1 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

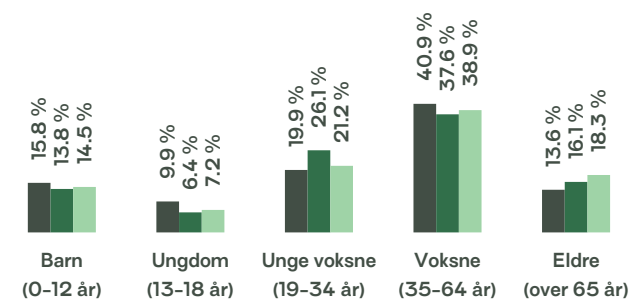
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling

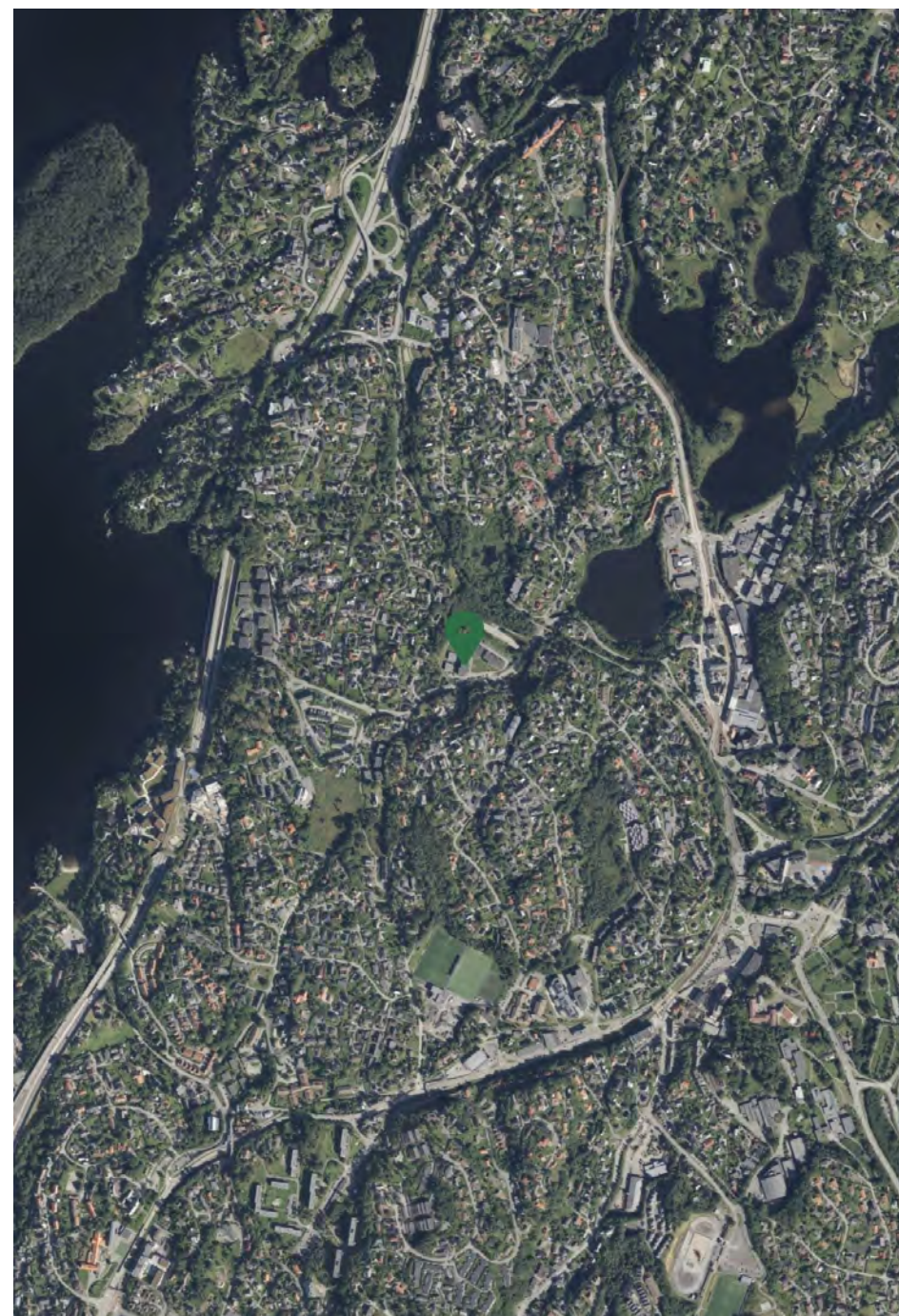
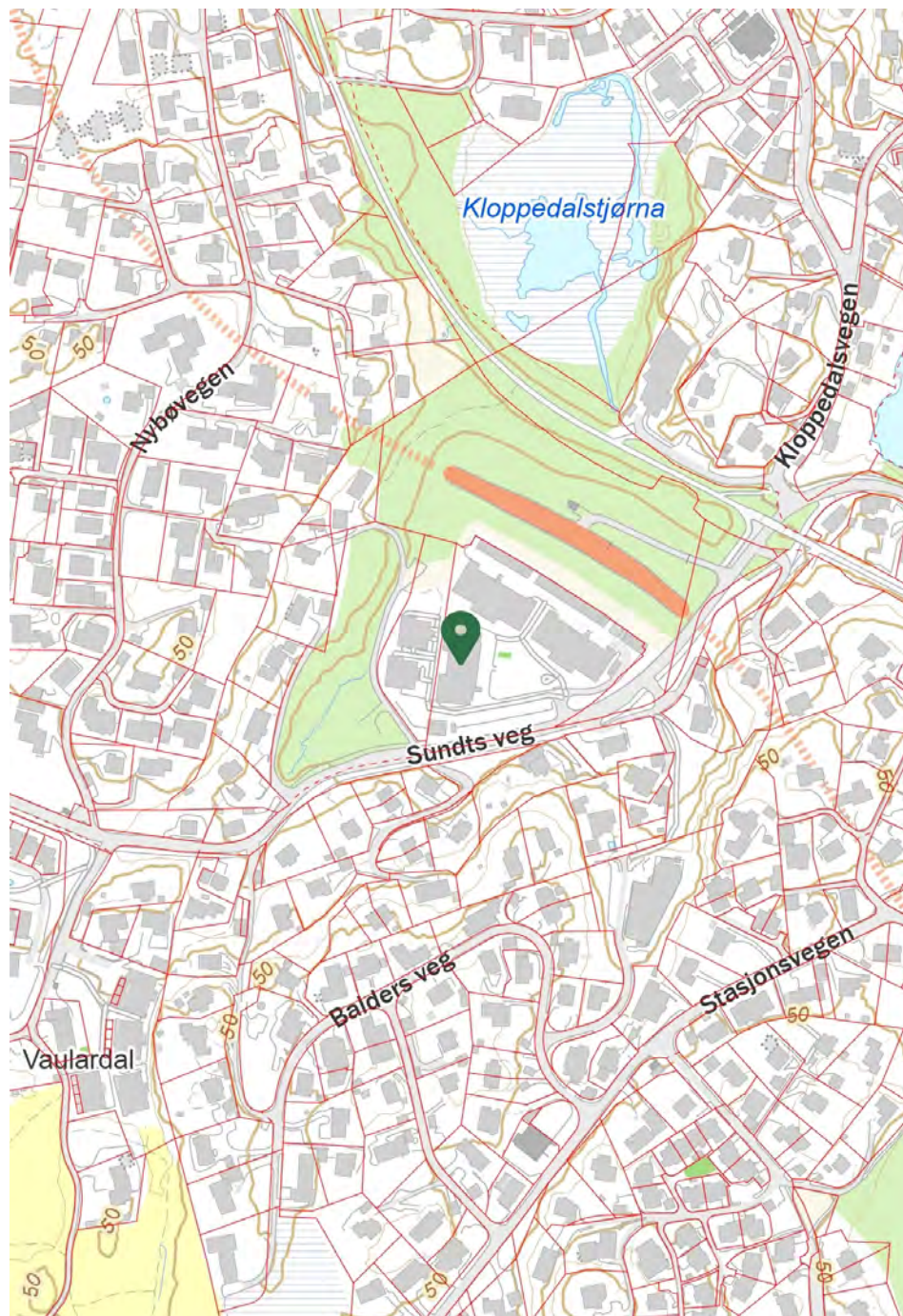


Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Kiwi Nesttun Sentrum	12 min	
Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km







Informasjon
om boligen

Oppdrag

7-24-0144

Eiendom

Sundts veg 13A
5221 NESTTUN

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 42 Bnr. 710 Snr. 43 i Bergen kommune

Eier

Ann Kristine Reknes, Stig Johannessen

Prisantydning

Kr 4 200 000,-

Andel fellesgjeld

Kr 1 000,- pr. 01.11.2024.

Andel fellesformue

Kr 13 722,- pr.31.12.2023.

Total kjøpesum

Kr 4 200 000,- (Prisantydning)

1 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 201 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

118 140,- (Omkostninger totalt)

4 319 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Felleskostnader

Kr 3 750,- Mnd

Administrasjonskostnader, vedlikehold og driftskostnader (service på heis, brannmeldere, utelys, brøyting, klipping av gress), byggforsikring, tv og internett.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

EiendomsMegler 1 ved Vetle Botnen har stor glede av å presentere Sundts veg 13A! En flott og innholdsrik 3-roms leilighet, boligen har gjennomgående lyse og moderne overflater, og byr blandt annet på en flott sørvestvendt balkong og carport med el-bil lader. Her vil du trives!

Stue/kjøkken måler hele 39,1 m², her er det rikelig med rom for spise- og sittegrupper. Fra stuen får du også enkel tilkomst til leilighetens private altan på 13,8 m². De store vindusflatene sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp. På sommerstid vil altanen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, her kan du nyte fine stunder!

Kjøkkenet er levert av Epoq med glatte fronter/vitrine skap, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Her får du rikelig med oppbevaringsplass og benkeplass. Integreerte hvitevarer finner du stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Badererommet er helfliset og måler 6,7 m². Badet er innredet med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Hovedsoverommet måler 13,8 m², her er kan du enkelt innrede med dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2 måler 8,1 m², her er det også gode muligheter for innredning med dobbeltseng og garderobe.

Leilighetens entré er fliselagt og byr på god gulvvarme. Fra entré får du enkel adkomst til leilighetens vaskerom – en hverdagsluksus. Vaskerommet er fliselagt og måler 4,9 m², her får du rom til både vaskemaskin/tørketrommel, men også garderobe-/oppbevaringsløsninger.

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Balansert ventilasjon.

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Sikringskap med automatsikringer

Innhold

Velkommen til Sundts veg 13A! Flott 3-roms leilighet som inneholder følgende:

2.Etasje:

- Entré/gang

- Vaskerom

- Bad

- Soverom

- Soverom

- Stue/

kjøkken

Utover overnevnte finner du også eksternt bod og carport med el-bil lader.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal) 14
kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Andre etasje:

- BRA: 94 m²

- BRA-i: 89 m² (stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, bod, entré/gang)

- BRA-e: 4,9 m² (eksternt bod)

- TBA: 14 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

89 m²

Bruksareal:

94 m²

Byggeår

2015

Antall soverom

2

Etasje

2.Etasje.

Parkering

En fast biloppstillingsplass i carport med egen elbil ladestasjon.

Type: Zaptec.

Oppvarming

Radiator i stue.

El. varmekabler i flislagt del av entré/gang og på bad.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Grunnarealer

Arealer 2.Etg:

- Entré/gang (11,6 m²)

- Vaskerom (4,9 m²)

- Bad (6,7 m²)

- Soverom (13,8 m²)

- Soverom (8,1 m²)

- Stue/kjøkken (39,1 m²)

Tomteareal

9428 m²

Eierform tomt

Fellestomt

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

- Utvendig:

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning

Takkonstruksjon:

Pulttak. Utvendig tekket med folie el.l membrantekking. Renner og nedløp i aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Dører:

Ytterdør i formpresset dørblad med 3-lags isolerglassfelt.

- Innvendig:
Overflater: Parkett på gulv, keramiske fliser, malte overflater på vegger og i himling.

- Tekniske installasjoner:
Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Balansert ventilasjon.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Sikringsskap med automatsikringer.

For nærmere informasjon se vedlagt tilstandsrapport for teknisk beskrivelse og vurdering av eiendommen.

Beskaffenhet

Eiendommen er pent opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og beplantning.

Formuesverdi

Kr 1 144 683,- som primærbolig og kr 4 349 794,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 15 173,74 opplyst av Bergen Kommune for året 2024.

Eiendomskatt

Kr 6.381,- opplyst av Bergen Kommune for året 2024.
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Faste løpende kostnader

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, kommunale avgifter/ eiendomsskatt, innboforsikring m.m. Listen er ikke uttømmende

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.
Hyller på vaskerom og klesskap på soverom 2 medfølger også.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Adkomst til eiendommen via offentlig til privat vei.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybyggblokk, datert 01.12.15.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til boligformål, uteoppholdsareal, veg og parkering.

Eiendommen ligger i byfortettingssone (90,5%) og sone for grønnstruktur (9,5%) i kommuneplan.

For eiendommen gjelder følgende planer :

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.
PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.
RESTRIKSJONSOMRÅDE I KOMMUNEDELPLAN - Krav om reguleringsplan
Dekningsgrad 100%

- REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN: FANA. GNR 42 BNR 710 MFL., NESTTUN, KLOPPEDALSHAGEN
PlanID: 17560000, dekningsgrad 94,9%

- REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN: FANA. GNR 42 BNR 11, SUNDTS VEG
PlanID: 17640000, dekningsgrad 5,1%

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- GUL STØY I KOMMUNEPLANEN: H220_3 GUL STØY -
Vei støy.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 71,6%.

- RØD STØY I KOMMUNEPLANEN: H210_3 RØD SONE -
Vei støy.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 10,3%

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

1966/302788-1/106 Bestemmelse om veg
26.04.1966

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bruksrett for bnr. 23 til veg. Best. om inn-løsning
av grunnstykker m.v.

Bestemmelse om bruksrett

Overført fra: 4601-42/710

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/302788-2/106 Bestemmelse om gjerde

26.04.1966

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 4601-42/710

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/302788-3/106 Bruksrett

26.04.1966

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:23

GJELDER VEG

Overført fra: 4601-42/710

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/23808-1/106 Best. om vann/kloakkledn. 03.11.1977

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:749

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:754

Overført fra: 4601-42/710

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/1078-2/106 Best om garasje/parkering 15.01.1980

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:802

Best. vedr. fjerning.

Overført fra: 4601-42/710

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/485664-1/200 Bestemmelse om vannledn.

02.06.2015

Rettighetshaver:BERGEN KOMMUNE

Org.nr: 964338531

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/574885-1/200 Bestemmelse om veg 25.06.2015

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:23

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/747413-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

18.08.2015

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:42 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere.

GRUNNDATA:

2020/952514-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2014/143560-1/200 Seksjonering
19.02.2014

opprettet seksjoner:

snr: 43

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 1/54

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Disse kan besiktiges hos megler.

Utleieadgang

Boligen kan helt eller delvis fritt leies ut etter søknad til styret. Korttidsutleie er tillatt for inntil 90 døgn i året, og maks 30 døgn sammenhengende. Sameiets årsmøte kan fatte vedtak hvor grensen for korttidsutleie reduseres til 60 dager i året, eller økes til 120 dager i året.

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om sameiet

Kloppedalshagen Sameie har en sentral beliggenhet i et rolig og attraktivt område like ved Nesttun. Det er gåavstand til Nesttun sentrum og her finner du et utvalg av butikker, servicetilbud og bussterminal med bybanestopp. Lagunen er bare noen få stopp med bybanen. Skoler og barnehager er også i nærheten.

Det er fine turområder i nærheten, f. eks. til Troidhaugen eller Skjoldabukten, og sykkelveien mot Lagunen i nord og Bergen sentrum i sør er like ved.

Leilighetene i Sameiet er romslige og moderne, og passer for alle, både unge barnefamilier og eldre. Fellesarealene er velstelte og det er lagt opp til et godt miljø for alle aldersgrupper. Sameiet har tilrettelagt for el-bil lader.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Styreleder har varslet om endringer av felleskostander, og styret øker felleskostnadene fra Kr 3.750,- per mnd. til Kr 4.150,-.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Nei.

Forretningsfører

OBOS.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr OBOS01-98208122622, Type A.

Restsaldo 22.262,-

Restløpetid 23 år 9 md.

Type rente pr år (01.11.24) Flyt 7,30%

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feievesen på eiendommen. Brann/feievesen leveres av ekstern leverandør.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim ved mistenkelige transaksjoner.

Benevnelser på rom i salgsoppgaven samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-ROM. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Styreleder har varslet om endringer av felleskostnader, og styret øker felleskostnadene fra Kr 3.750,- per mnd. til Kr 4.150,-.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på:

- Utvendig:

Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

- Innvendig:

Bad: Overflater gulv: Synlig fliskryss i fuger.

Våtrommet fungerer med avviket. For å få TG0/TG1 må det gjøres tiltak (sjeldent økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak).

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Patrick Bang. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Informasjon fra egenerklæring:

- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

JA - Nytt arbeid - 2024:

Det er blitt byttet søyler og dragere.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette

oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Patrick Bang.

Tilstandsrapport

05.11.24.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 10900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Ansvarlig Megler

Eiendomsmegler, serviceansvarlig Lisa Neteland

Mobil 92 45 41 47

E-post LN@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Sør

Fana Eiendomsmegling AS

Nesttunvegen 94, 5221 Nesttun

Org.nr: 922154619

www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv.,
samt forbrukerinformasjon om budgivning
se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 12.11.2024



Tilstandsrapport

- Selverleilighet (i blokk)
- Sundts veg 13 A, 5221 NESTTUN
- BERGEN kommune
- # gnr. 42, bnr. 710, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 05.11.2024 Rapportdato: 08.11.2024 Oppdragsnr.: 20932-2228 Referansenummer: LK1710

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

- Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
 - Verdi- og lånetakst
 - Reklamasjonsrapporter
 - Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinstitt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSBnr: H0206.
Sørvestvendt altan på 13,8 m²
Ekstern bod på 4,9 m².
Biloppstillingsplass i carport m/elbillader.

STANDARD

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et rolig, etablert område på Nesttun med nærhet til viktige fasiliteter. Dagligvarebutikker som KIWI Nesttun Sentrum og Coop Extra er i nærheten, og det er kort vei til Amfi Nesttun, med flere spisesteder, apotek, og spesialbutikker. Lagunen Storsenter, med et bredere tilbud av butikker, restauranter, kino og sportsbar, er også lett tilgjengelig. God kollektivtransport er tilgjengelig, blant annet bybanen fra Nesttun sentrum som tar deg til Bergen sentrum og Flesland. Området har skoler, barnehager og arbeidsplasser innen kort avstand, som Midtun skole og Nordahl Grieg Videregående skole. For rekreasjon finnes Osbanen, Smøråsfjellet, og Myrdalsvannet, i tillegg til treningssentre og idrettsanlegg som Fana Stadion og Slåtthaug.

TOMT

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og div. prydbusker/beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

En fast biloppstillingsplass i carport med egen elbil ladestasjon. Type: Zaptec.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av

sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning

Takkonstruksjon:

Pulttak.

Utvendig tekking med folie el.I membrantekking.

Renner og nedløp i aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré/gang (11,6 m²)

Fliser/parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innfelte spotter.

Vaskerom (4,9 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (6,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (13,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Skyvedørgarderobe.

Soverom (8,1 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (39,1 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Utgang til altan.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Balansert ventilasjon.

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Radiator i stue.

El. varmekabler i flislagt del av entré/gang og på bad.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

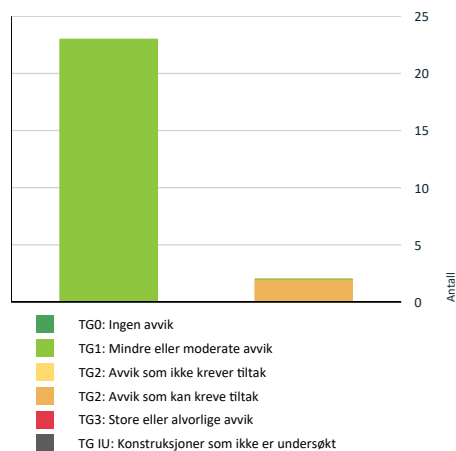
Selveierleilighet (i blokk)

• Det foreligger ikke tegninger

- Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om sameie/borettslag er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

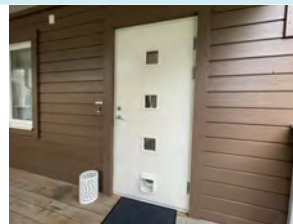
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

2015

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med 3-lags isolerglassfelt.

Merk:

Katteluke i dør som reduserer isolasjonseffekten.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt altan på 13,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd. Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg, lekter og terrassebord. Rekkverk av liggende trespiler og to glassfelt.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

Tilstandsrapport

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av antatt trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

Radon

Bygget må antas å være oppført med radonsperre eller annen kompensereende løsning iht. krav ved oppføringstidspunktet.

TO 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innderdører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, sikringsskap og ventilasjonsaggregat. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningsmessige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

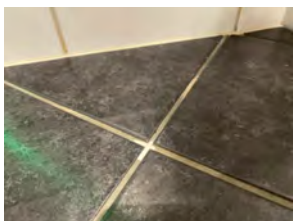
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Synlig fliskryss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket. For å få TG0/TG1 må det gjøres tiltak (sjeldent økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak).



2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demonere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningsmessige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Electrolux.

Integrert ventilator.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

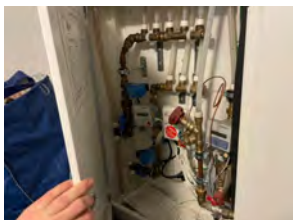
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TØ 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerom.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



TØ 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og MA.
Plastsluk.
Stakeluke er antatt plassert i fellesarealer.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

TØ 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

TØ 1 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A og 11 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i flislagt del av entré/gang og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egengerklæringskjema er ikke mottatt/kontrollert. Ut i fra alder og generelle observasjoner av anlegget fremstår det ikke for å ha vært utført arbeider siden byggeår, eller at det er behov for utvidet kontroll. Konf. selgers egengerklæring vedr. nærmere informasjon.

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



🔍 TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

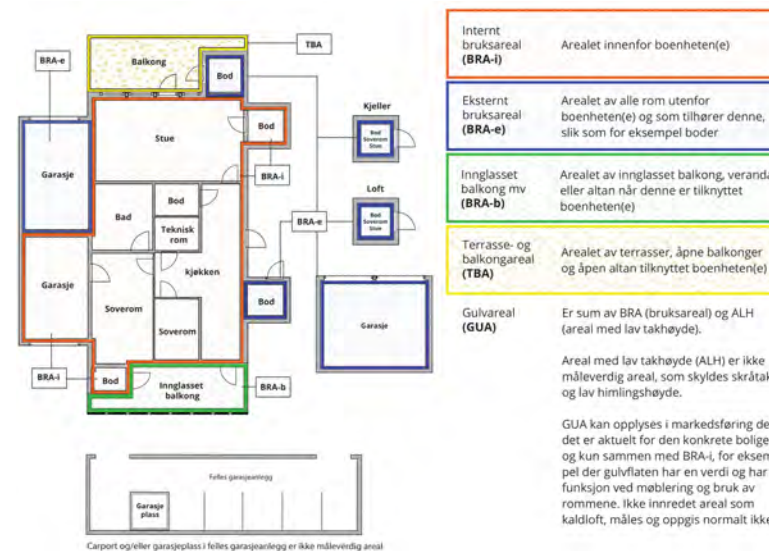
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89			89	14
Fellesareal		5		5	
SUM	89	5			14
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang (11,6 m ²), Vaskerom (4,9 m ²), Bad (6,7 m ²), Soverom (13,8 m ²), Soverom (8,1 m ²), Stue/kjøkken (39,1 m ²)		
Fellesareal		Ekstern bod (4,9 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 4,3 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,47-2,48 meter (målt i stue).

GENERELT
Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Bodareal er hentet fra tidl. salgsoppgave (ikke tilkomst på befaringsdagen).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Det er ukjent om det er utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Oppdraget er utført uten eier tilstede. Konf. selgers egenerklæringsskjema.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Selveierleilighet (i blokk)	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	89	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	710		43	9428 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Sundts veg 13 A

Hjemmelshaver

Reknes Ann-Kristine, Johannessen Stig

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.			Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1710>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sundts veg 13A, 5221 NESTTUN

10 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sundts veg 13A	Sundts veg 13A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har selv bodd i boligen fra 2022

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Reknes, Ann-Kristine

Medselger

Johannessen, Stig

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er blitt byttet bøylere og dragere.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sotra entrepenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94221004

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Reknes, Ann-Kristine	2024-11-10	Johannessen, Stig	2024-11-10

Identification
 Reknes, Ann-Kristine

Identification
 Johannessen, Stig

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Reknes, Ann-Kristine
Johannessen, Stig

10/11-2024
17:53:34
10/11-2024
18:38:36

BANKID
BANKID

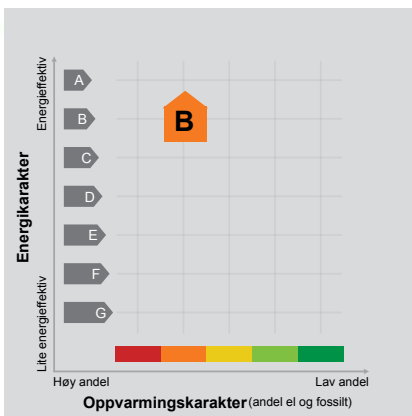


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Sundts veg 13A
Postnummer	5221
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	710
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300321724
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiatest-2024-49271
Dato	11.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

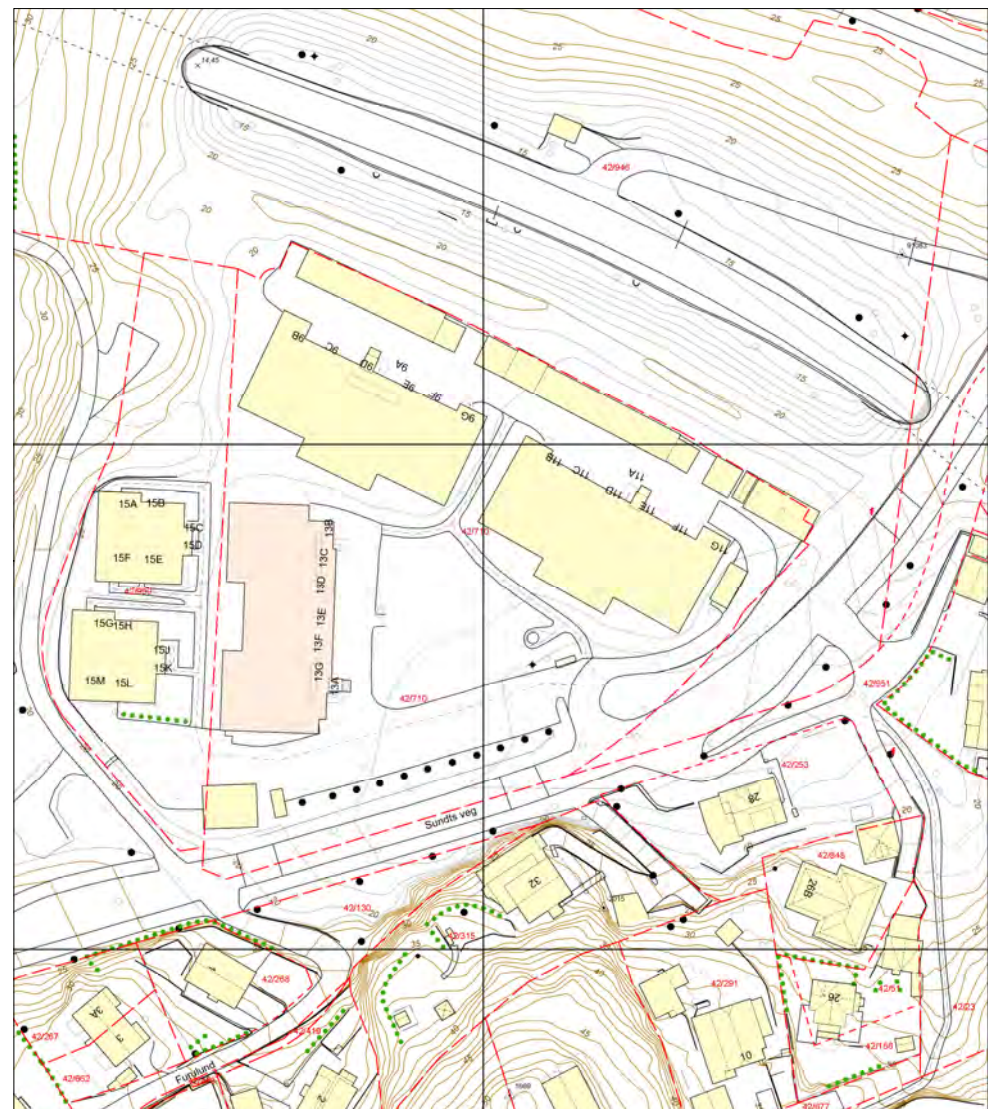


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 31.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/710/0/43
Adresse: <adresse>



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/710/0/0
Utlistet 01. november 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsett
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259423782	Grunneiendom	0	Ja	9 424,8 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17560000	35	FANA. GNR 42 BNR 710 MFL, NESTTUN, KLOPPEDALS HAGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.2012	200209013	94,9 %
17640000	30	FANA. GNR 42 BNR 11, SUNDTS VEG	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200400923	5,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17560000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	36,5 %
17560000	1600 - Uteoppholdsareal	20,9 %
17560000	2010 - Veg	15,8 %
17560000	2082 - Parkeringsplasser	9,8 %
17560000	3060 - Vegetasjonsskjerm	7,8 %
17640000	310 - Kjørevei	3,4 %
17560000	1610 - Lekeplass	2,0 %
17560000	3020 - Naturområde - grønstruktur	1,8 %
17640000	319 - Annen veigrunn	1,4 %
17640000	322 - Gangvei	0,3 %
17560000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,3 %
17560000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17640000	640 - Frisiktsone	0,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY	90,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	9,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	71,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	93,1 %
15700000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	6,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15705000	33	FANA, GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPAN FOR BOLIGER	3	200106201
5120300	30	FANA, SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3	199613936
19030000	30	FANA, GNR 42 BNR 40, 171 OG 938 MFL, HOP, KLOPPEDALSVEGEN 59	3	200605832
62880000	35	FANA, GNR 41 BNR 1255 MFL, E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER	2	202220445
66540000	35	FANA, GNR 42 BNR 23, SUNDTSVEI TERRASSE	10	201910949

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/465	139486366-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Rammetillatelse	26.02.2021	202028115
42/229	139484223-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	15.06.2021	202109703
42/229	139484223-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	15.06.2021	202218309

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. november 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018](#)

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/710/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Sundts veg 13A m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17560000, 17640000

Plankart

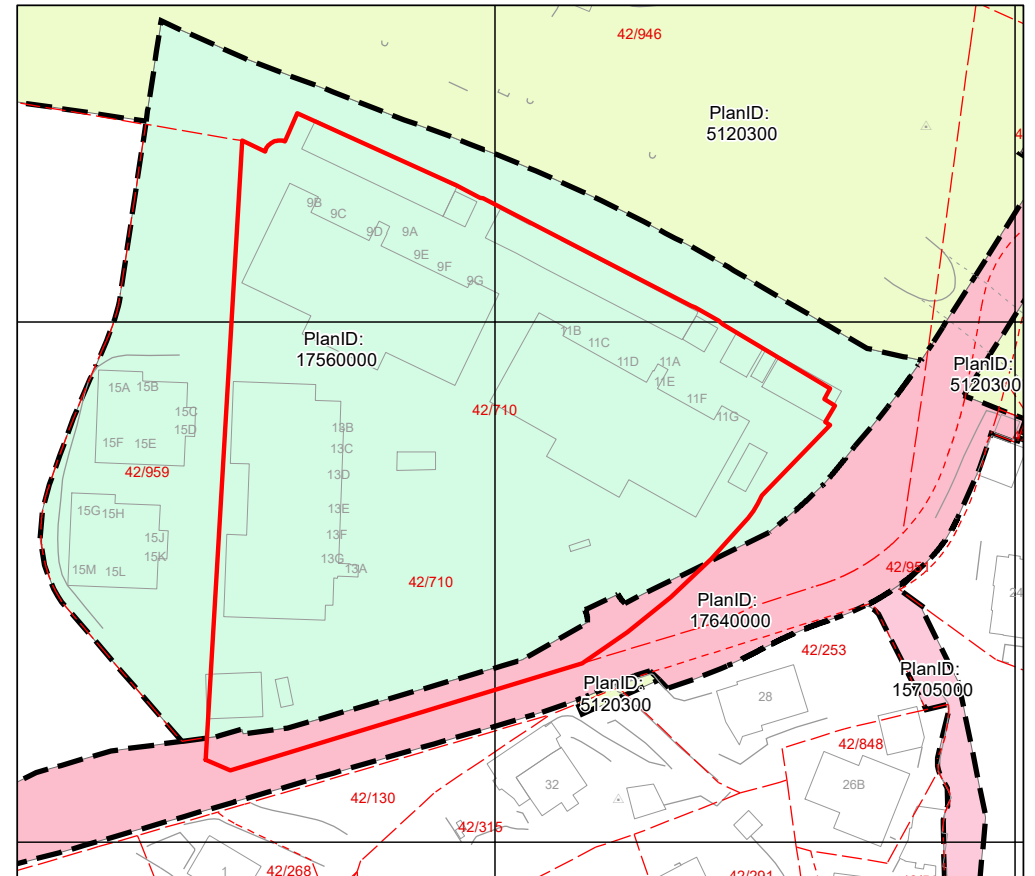
Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering





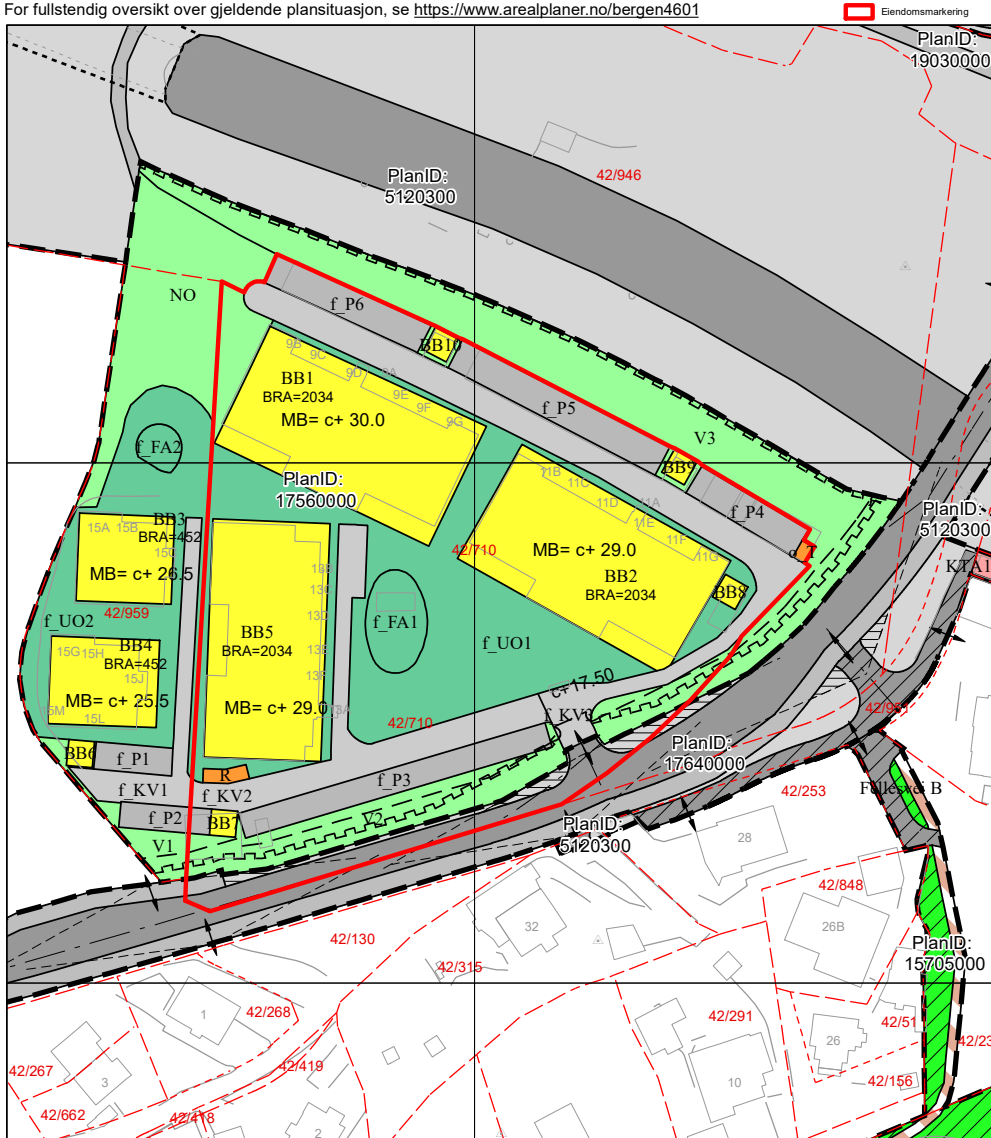
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/710/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Sundts veg 13A m.fl.



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

→ 1242 - Avkjørsel

Jurisdiklinje

∕ ∕ 1211 - Byggegrense

∧ ∕ 1221 - Regulert senterlinje

∧ ∕ 1222 - Frisiktlinje

∧ ∕ 1227 - Regulert støyskjerm

∧ ∕ 1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

∕ ∕ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktzone

Plangrense

∕ ∕ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

∕ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet

■ Felles avkjørsel

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

■ 1600 - Uteoppholdsareal

■ 1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2010 - Veg

■ 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3020 - Naturområde - grønnstruktur

■ 3060 - Vegetasjonsskjerm



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.11.2024

Arealplan-ID: 65270000

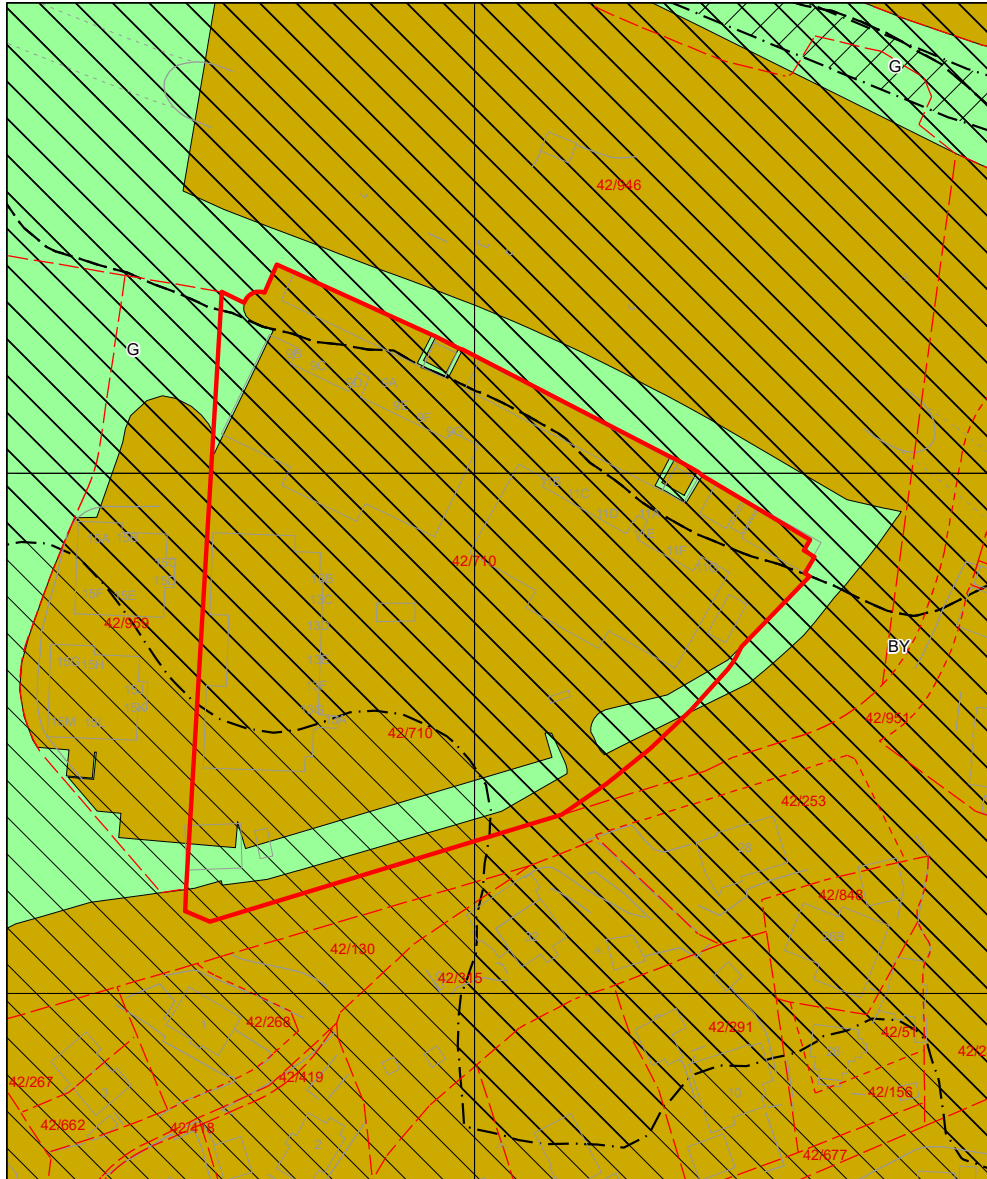
Gnr/Bnr/Fnr: 42/710/0/0

Adresse: Sundts veg 13A m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- | | | |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | Arealformålgrense | KPA2018 Arealformål |
| | Angitthensyn kulturmiljø | Byfortettingszone |
| | Infrastruktursone | Grønnstruktur |
| | Støysone gul | |
| | Støysone rød | |



BERGEN
KOMMUNE

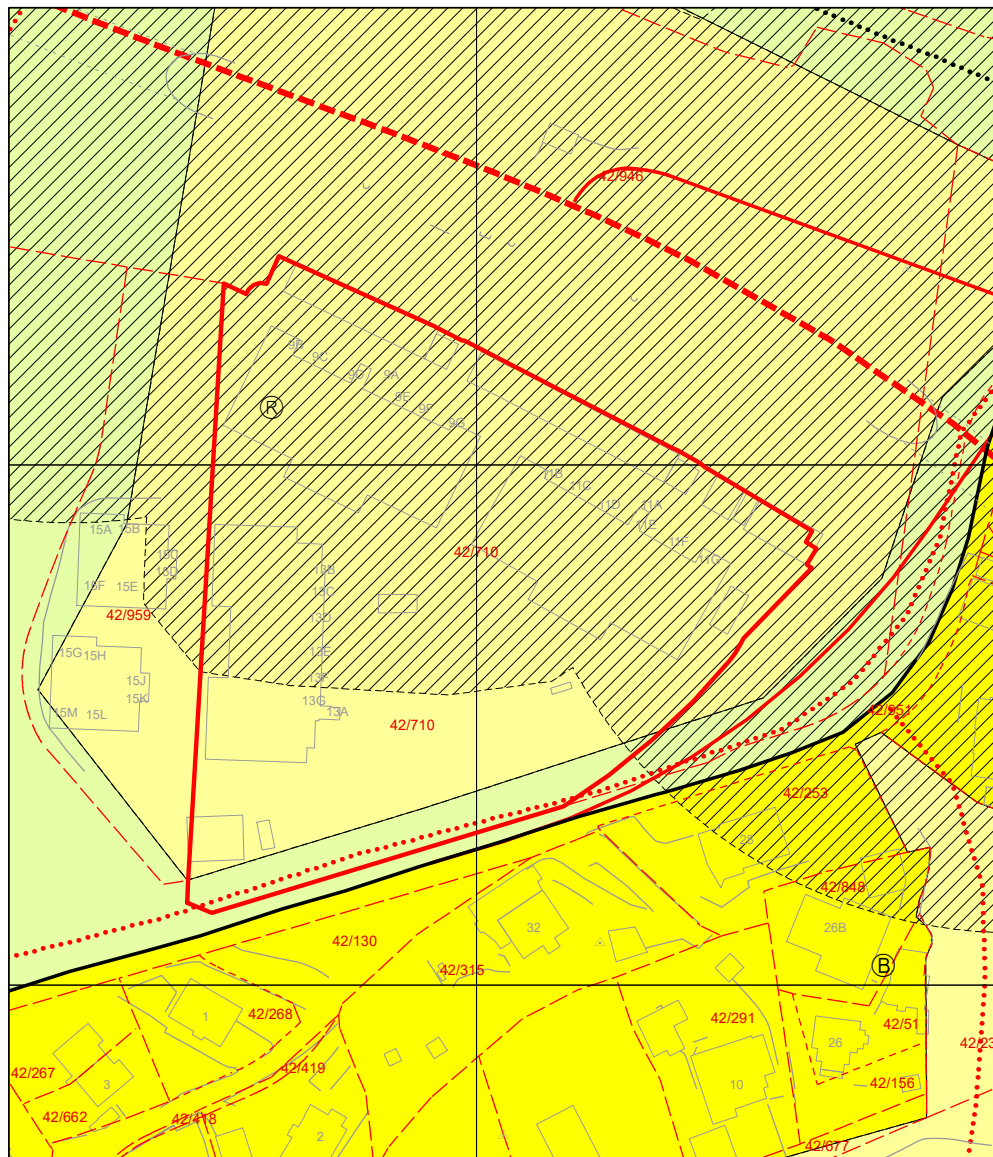
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/710/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Sundts veg 13A m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- G/S-veg, fremtidig
- G/S-veg
- Samleveg, fremtidig
- Samleveg
- Fjernveg, fremtidig tunnel
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- LNF-område (N)

Husordensregler Sameiet Kloppedalshagen

Husordensregler vedtatt Årsmøte 2016.

Revidert styremøte 2022 15.02.2022

1. Generelt
2. HMS
3. Avfallshåndtering
4. Paraboler, antenner, markiser/persienner
5. Dyrehold
6. Bruk av leiligheten
7. Gasspeis
8. Bruk av Carporter og Parkeringsplasser
9. Fellesarealer
10. Reaksjoner ved brudd på husordensregler

1. GENERELT

1.1 Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2 Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. HMS

Sameierene/beboerne har plikt til enhver tid å sette seg inn i og følge opp Sameiets instruks for HMS .

2.1 Gjør deg kjent med Sameiets Branninstruks, rømningsveier, og hvor skapet ved heisen er plassert (ved inngang til heis, 1. etasje.) Feil og mangler på branntekniske installasjoner skal meldes til styret.

2.2 Røykvarsler i leilighet skal ikke røres, den kontrolleres av service selskap en gang for året.

2.3 Det er seksjonseiers ansvar at leiligheten har godkjent brannslukningsapparat. Apparatet plasseres lett tilgjengelig i leiligheten. HMS/Internkontrollen krever at brannslukningsapparater kontrolleres jevnlig ved å snu det opp ned og påse at trykkindikator er i grønt felt.

2.4 Ha fokus på brannfare, og vær varsam med bruk av stearinlys, leddlys, lys i lykter på terrasse og utenfor egen inngang etc. Det er ikke tillatt å brenne fakler utenfor egen inngang etc.

3. AVFALLSHÅNDTERING

3.1 Avfall stasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall, papp/papir og plast.

3.2 Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i avfallscontainer i bossbodene. Er alle containerne fulle, skal avfallet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i

papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3 Det er forbudt å sette fra seg avfall på fellesarealer. Bossposer utenfor egen leilighet er også å definere som fellesarealer og ikke tillatt. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

3.4 Ved fraflytting og innflytting, samt oppussing av leilighet må den enkelte rydde avfallet sitt og kjøre det bort til godkjent mottak for egen regning. Denne type avfall skal ikke sameiets felles containere.

4. PARABOLER, ANTENNER, MARKISE/PERSIENNER

4.1 Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller paraboler på eiendommens fasader eller fellesarealer. oppmonterte produkter som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

4.2 Markiser må monteres forskriftsmessig slik at den ikke faller ned. Man kan velge en grå eller sort farge.

5. DYREHOLD

5.1 Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal hunder holdes i bånd og avføring fjernes. Lufting av hunder på felles plen og ved barnas lekeapparater foran blokkene er ikke tillatt.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager, søndager og helligdager mellom klokken 1000 og 1800.

6.3 Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Følg sikkerhetsforskrifter som følger med grillen.

6.4 Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5 Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.6 Risting, banking eller lufting av tepper, dyne, sengetøy og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere. Blomsterpottes og blomsterkasser kan ikke plasseres på terrassens rekkverk, dersom man ønsker blomster på terrasser i andre og tredje etasje må de plasseres på terrassegulvet godt inn på terrassen for at det ikke skal dryppe/renne ned jordvann langs fasader og ned til naboer under.

6.7 Ingenting skal kastes utfor terrassene. Tenk på de som bor under, og på at området må holdes pent.

6.8 Ved vask og rens av terrasser må man avtale med naboer under, slik at de kan få fjernet hagemøbler og diverse.

6.9 Det er ikke tillatt med boblebad på egen terrasse.

7. GASSPEISER

7.1 Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden besørger den enkelte sameier.

8. BRUK AV CARPORTER OG PARKERINGSPLASSER

8.1 Biler skal parkeres på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.

8.2 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass/carport er ikke tillatt.

8.3 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget område skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret. Sameiet har totalt 5 gjesteparkeringer. Disse er beregnet for gjester, og skal ikke brukes av beboere for bil nr. 2. Parkering utenfor blokkene er ikke tillatt uten at det eventuelt er avtalt med Styret. Oppdatert kart finnes på vår Hjemmeside i Vibbo.

8.4 El-biler skal kun lades fra eget ladepunkt.

9. FELLESAREALER

9.1 For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

9.2 All skade som påføres felleseieendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.3 Det skal vises varsomhet ved flytting. Heisen skal ikke brukes under flytting av tunge ting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.4 Bruk av fellesarealer til egne, større private arrangement skal søkes Styret for godkjenning

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref §38)

VEDTEKTER

for sameiet Kloppedalshagen org. nr. 913367065

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Revidert etter generalforsamling 27. Mai 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kloppedalshagen. Sameiet består av 54 seksjoner, og har gnr. 42, bnr. 710, beliggende i Sundts veg i Bergen Kommune.

Sameiet Kloppedalshagen er et eierseksjonssameie konstituert den 17. februar 2014 med 36 seksjoner (blokk 9 og 11). Seksjonsbegjæring ble tinglyst 19. februar 2014 av totalt 54 seksjoner. Deretter ble 18 seksjoner ferdigstilt og inkludert i sameiet i 2015 (blokk 13).

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

Bebyggelsen på tomten gnr. 42, bnr. 710 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapper, svalganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2.1 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Oppgi navn, telefon nr. og e-mail adresse, samt overtakelsesdato.

3.1 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn

for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellessarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellessarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte.

4.1 Parkeringsplass og carporter

Hver seksjonseier disponerer en parkeringsplass - enten ved eierskap til carport, eller tildeling av parkeringsplass i henhold til enhver tid oppdatert kart med seksjonsnr. og avmerket gjesteparkering. Endringer kan måtte gjennomføres dersom en seksjonseier eller husstandsmedlem har nedsett funksjonsevne. jf. Husordensregler for parkering på fellesområder.

Carporter er eid av seksjonseier i henhold til kjøp og oppdatert kart med seksjonsnr. Carport følger seksjon ved salg. Grunnen carporten er bygget på, er ikke utskilt med eget bruksnr. og derved ikke tinglyst til den enkelte seksjonseier. Eiere av carport har derfor eksklusiv bruksrett til carport. Seksjonseier kan selge sin andel i carport til annen seksjonseier, eller foreta utleie til andre i sameiet.

4.2 Ladepunkt elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er klargjort for installering av ladepunkt for elbil til alle parkeringsplasser. Kostnader til bruk av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.3 Husordensregler

Ordinære Husordensregler ble første gang vedtatt i årsmøte 2016. Årsmøtet kan vedta å endre Husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de Husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på Husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Styret kan også ved enstemmig vedtak endre Husordensreglene når forholdene tilsier at det er nødvendig, f. eks. dersom de er urimelige eller til ulempe for beboere.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellessarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr som vannklosett, dusj, badekar og vasker
- brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f. eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlige ulemper for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Avsetning av midler til fond for fremtidig vedlikehold.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Ved overskudd av innbetalte felleskostnader kan styret opprettholde oppbygging av et fond til større fremtidig vedlikeholdsarbeid. Fondet skal stå i forhold til planlagte vedlikeholdskostnader. Beløp til avsetning i fond overføres til Sameiets sparekonto. Driftskonto ivaretar faste kostnader, samt mindre variable kostnader.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

8.1 Berømmelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseiere ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseiere har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseiere ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal gjøres tilgjengelig for samtlige seksjonseiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

8.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Presentere budsjett for innværende år.
- Velge styreleder når lederen er på valg.
- Velge styremedlemmer som er på valg.
- Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- Behandle forslag fra styret
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det er behov. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av

alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 46 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

13.2 Pålegg om fravikelse

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. FORSIKRING

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettsjehjepsforsikring. Innbo er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Kommune:
Bnr.:	Org.nr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagedesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes Forening) og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 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 inhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvike budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett 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 budgiver 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.

Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett 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.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no