



Æ

Stølane 18

5310 Hauglandshella • Askøy kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	131

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Stølane 18, 5310 HAUGLANDSHELLA, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 16 Bnr. 423 Snr. 3 i Askøy kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

AREAL

Primærom: 72 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 76 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2014

TOMT

Fellestomt 2963 kvm

PRISANTYDNING

3 390 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Eirik Bjordal Takstdato: 09.01.25 15:29

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 84 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 390 000,-))

kr 86 080,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 476 080,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 486 030,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 001,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger referat fra styremøte om 10% økning i felleskostnadene fra mars 2025. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 26 487 pr. mnd Inkl vann, avløp, feiing og grunngbyr renovasjon fra BIR.

Det gjøres oppmerksom på at Askøy kommune har vedtatt innføring av eiendomsskatt fra 2025. Ved forespørsel til kommunen er det ikke mottatt noen konkret kostnadsoversikt eller prognose for eiendomsskattens størrelse. Ny eier må påregne kostnader i forbindelse med dette.

Kommunen har i budsjettforslaget for 2025 lagt inn en eiendomsskatt på 1 promille fra 2025, og med årlig økning på 1 promille i økonomiplanperioden (2025 - 2028).

EIER

Gerd Andersen

Beskrivelse

PARKERING

En parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg under leilighetene. Eier har fått installert elbillader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet, like ved Ravnanger senter, noe som gir enkel tilgang til daglige gjøremål. Med kun noen 100 meter til senteret, hvor du finner blant annet en Meny-butikk, apotek, post i butikk, bensinstasjon og bussterminal, har du alt du trenger rett i nærheten. Herfra går det hyppige bussavganger til Kleppstø, og videre til Bergen sentrum, noe som gjør pendling både raskt og enkelt.

Området er preget av tilsvarende småhusbebyggelse, og det er kort vei til både skole og barnehage, noe som er ideelt for de med småbarn. Ravnanger barnehage og Haugland gårdsbarnehage er begge i gangavstand fra boligen. For barn i skolealder er Haugland barneskole like i nærheten, og Ravnanger ungdomsskole med tilhørende idrettspark ligger noen minutters gange fra sameiet!

For den aktive er det mange flotte turområder i nærområdet, med stier som starter kun en 5 minutters spasertur fra boligen. Her kan du blant annet følge stien opp til Dronningen, eller ta turen videre til Ask. Det er også mulig å koble seg på den populære turstien "Askøy på langs". Nærheten til Storebotn Næringspark, Hanøytangen og Horsøytangen gjør området attraktivt for de som jobber i disse store næringsområdene.

Med den nye veien tar det kun 5-7 minutter å kjøre til Askøybroen, noe som ytterligere forbedrer forbindelsen til Bergen og resten av regionen. Dette gjør eiendommen til et svært praktisk og attraktivt sted å bo, med alt du trenger innen kort avstand.

TOMT

Fellestomt, 2963 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje
1.etg: 76 kvm (BRA-i)

Boligen går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og innvendig bod.

Den innvendige boden er på ca. 3,5 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 5,2 kvm, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jan Eirik Bjordal:

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Vinduer > Noe svelling i vindus karm stue.

Utvendig > Dører > Terrassedør litt treg.

Innvendig > Pipe og ildsted > Stuss i vegg ikke blendet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Sikringsskap henger i bod.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

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

Standard

STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Stølane 18!

Dette er en lekker 3-roms leilighet fra 2014 med terrasse, parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og heis slik at man får trappefri tilkomst. Leiligheten er velholdt og har moderne kvaliteter som balansert ventilasjon og varmekabler i stue, kjøkken, gang og bad. Sameiet er veldrevet og fasadene ble nymalt i 2024.

Entré |

Velkommen inn! Det første du møter er en entré/gang som måles til 10,8 kvm. Her er det gode muligheter for å innrede med oppbevaringsløsninger til yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Stuen er en del av en åpen stue- og kjøkkenløsning som måles til 30,5kvm. Her er det store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Grunnet rommets størrelse og planløsning er det

mulig å møblere i forskjellige soner, slik at en har god plass til å møblere med den favoriserte sofakroken og et spisebord.

Kjøkkenet har en tidløst og velfungerende innredning med profilerte hvite fronter og laminat benkeplate. Det inneholder kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarene er fra Samsung, Gram og Asko.

Bad |

Badet måles til 5,8 kvm, er helfliset med varmekabler i gulv og inneholder nyere baderommøbler. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med speil og belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel i tårn og varmtvannstank.

Soverom |

Leilighetens 2 soverom er målt til hhv. 7,6 og 13,9 kvm. Her er det god plass til å innrede med en stor seng med nattbord på hver side. Det er også utstyrt med en stor og praktisk garderobe. Rom nr 2 kan for eksempel benyttes som gjesterom eller kontor.

Bod/ teknisk rom |

Praktisk med innvendig bod på 3,5 kvm.

Terrasse og uteområde |

Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse med gode solforhold på sommeren. Området foran leiligheten er i seksjoneringen markert som tilleggsdel til leiligheten, så leiligheten har større uteområde enn den overbygde terrassen.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 26.11.2014.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Varmekabler i flislagt del av entre/gang, bad og stue/kjøkken. To vegghengte panelovner.

Det har vært vedovn i leiligheten. Denne er fjernet, men det kan settes inn en ny om ønskelig.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 26 487 pr. mnd Inkl vann, avløp, feiing og grunngebyr renovasjon fra BIR.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 001,- pr.mnd.

Dekker felles byggforsikring og strøm. samt driftskostnader i sameiet og forretningsfører.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde sameiet følgende tall:

- Overskudd: 42 989

- Disponible midler kr kr 291 884.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 90774886

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 002 693,- Som sekundærbolig Kr. 4 010 772,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Soltunet Ravnanger, Orgnr: 913734009

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

nnvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Plassert i bod.
Varmekabler i stue/kjøkken, bad og slipset parti i gang.
Varmtvannstanken er på ca. 198 liter fra Oslo.

Sikringsskap henger i bod.
Da det ikke foreligger ertilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Det er sprinkleranlegg i leilighet.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

2014/366284-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte
08.05.2014

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2013/680325-1/200 Seksjonering
15.08.2013

opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Bolig

tillagsdel: Bygning og grunn

sameiebrøk: 76/1055

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat til offentlig vei, samt kommunalt vann og avløp ifølge Askøy kommune.

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Kommuneplaner

Besok kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 9001

(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=4627&planidentifikasjon=9001)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.12.2012

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf>

Delarealer Delareal 3 035 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmradenavnB 35

Delareal 589 m

KPHensynsonenavnH110_4

KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Id 9002

(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=4627&planidentifikasjon=9002)

Navn Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besok kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 168

(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=4627&planidentifikasjon=168)

Navn Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleomrade Ravnanger

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.02.2006

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/6235/Plan%20168%20-%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 161 m

Formal Friluftsomrade

Delareal 4 m

Formal Annen veigrunn

Feltnavn Idrettsanlegg/skoleo

Delareal 10 m

Formal Felles avkjørsel

Feltnavn Idrettsanlegg/skoleo

Delareal 2 816 m

Formal Boliger

Feltnavn Idrettsanlegg/skoleo

Delareal 19 m

Formal Boligbebyggelse

Feltnavn B

Delareal 26 m

Formal Veg

Feltnavn f_SV

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besok kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 84 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 390 000,-))

kr 86 080,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 476 080,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 486 030,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

.

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 35.000

Tilrettelegging: 12.900

Grunnpakke: 8.000

Markedspakke: 16.990

Oppgjørshonorar: 7.990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0345

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

Lars Draugsvoll Mæland
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler
Mob: 93 68 41 01 / E-post: ldm@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

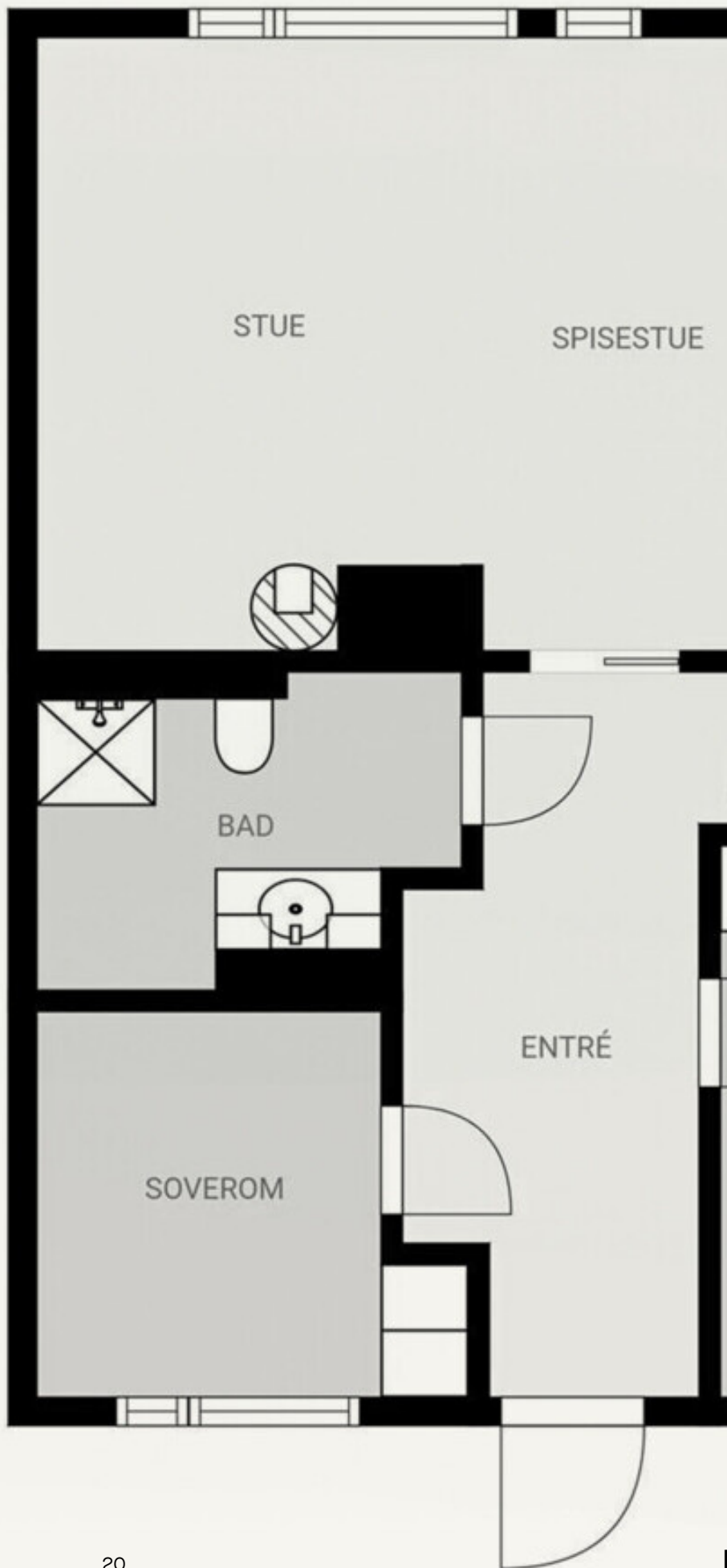
EIE eiendomsmegling

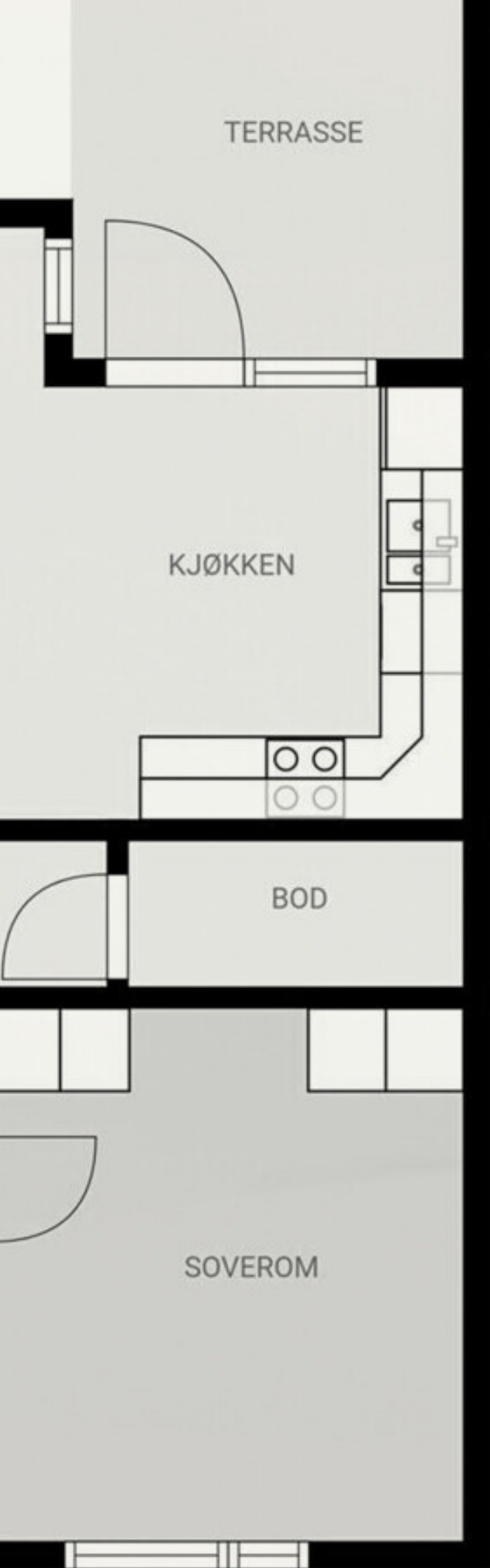
DITT NYE HJEM?











TERRASSE

KJØKKEN

BOD

SOVEROM













































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























STOPPEKRAN
MONTERT
I SKAPET
Bilag 104 og 105 er vedlagt for
den tekniske tilslutning af de
ANDERSEN & SØNN
12 1234567890



Electrolux

TIMECARE 500 | 5-8kg



























Ravnangers
08-22 (20)



center

MENY

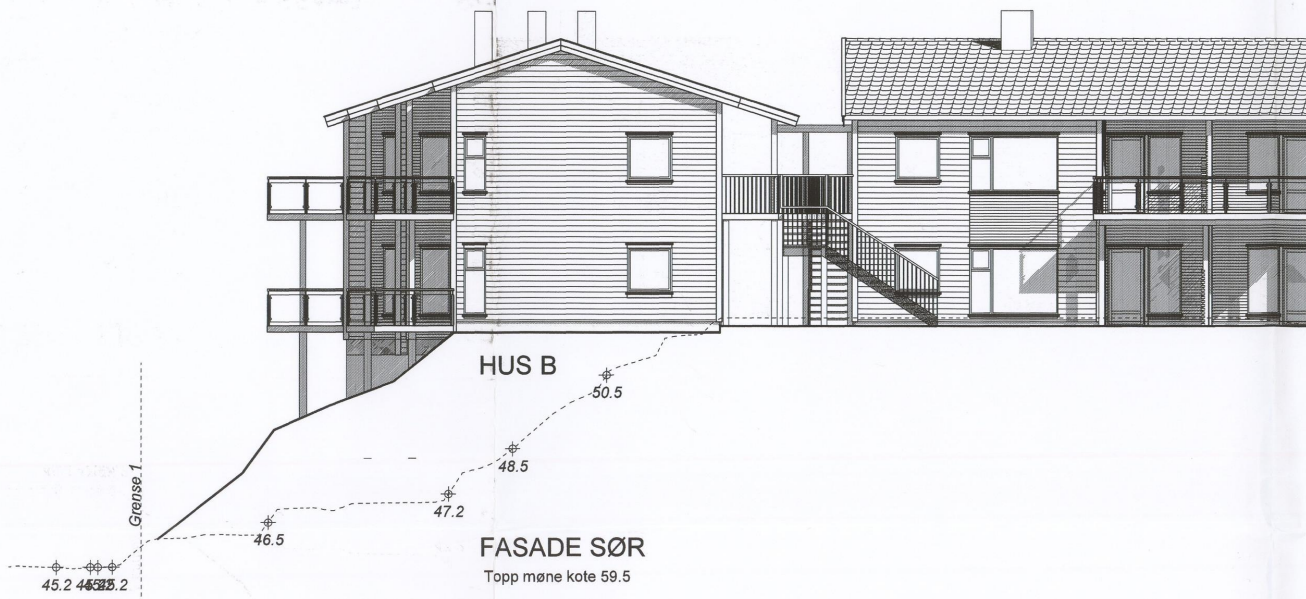






INFORMASJON & DOKUMENTER





Innvendig BRA HUS A:

Leilighet 1	-	94.5m ²
Leilighet 2	-	73.3m ²
Leilighet 3	-	76.4m ²
Leilighet 4	-	82.4m ²
Leilighet 8	-	94.8m ²
Leilighet 9	-	73.5m ²
Leilighet 10	-	76.7m ²
Leilighet 11	-	82.8m ²

Sum innvendig BRA HUS A = 654m²

Innvendig BRA HUS B:

Leilighet 5	-	71.7m ²
Leilighet 6	-	59.2m ²
Leilighet 7	-	72.2m ²
Leilighet 12	-	72.1m ²
Leilighet 13	-	59.4m ²
Leilighet 14	-	72.5m ²

Sum innvendig BRA HUS B = 407.1m²

SUM INNSENDIG BRA HUS A + B = 1061.1m²

BYA = 793 m² + 62.5m² utvendig parkering = 855.5m²

Areal tomt (beregningsgrunnlag for BYA) = 2894 m²

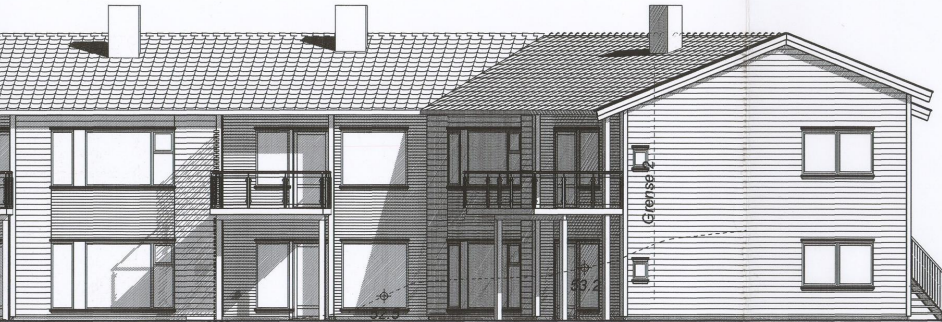
Maks BYA = 30% inkl. utv parkering = 868m²

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpnr.:	Avd.:	Saksnr.:
0 1 MAR 2012		
Årsaker:		
Ark.kode P		
Ark.kode S		



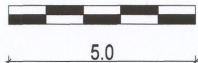
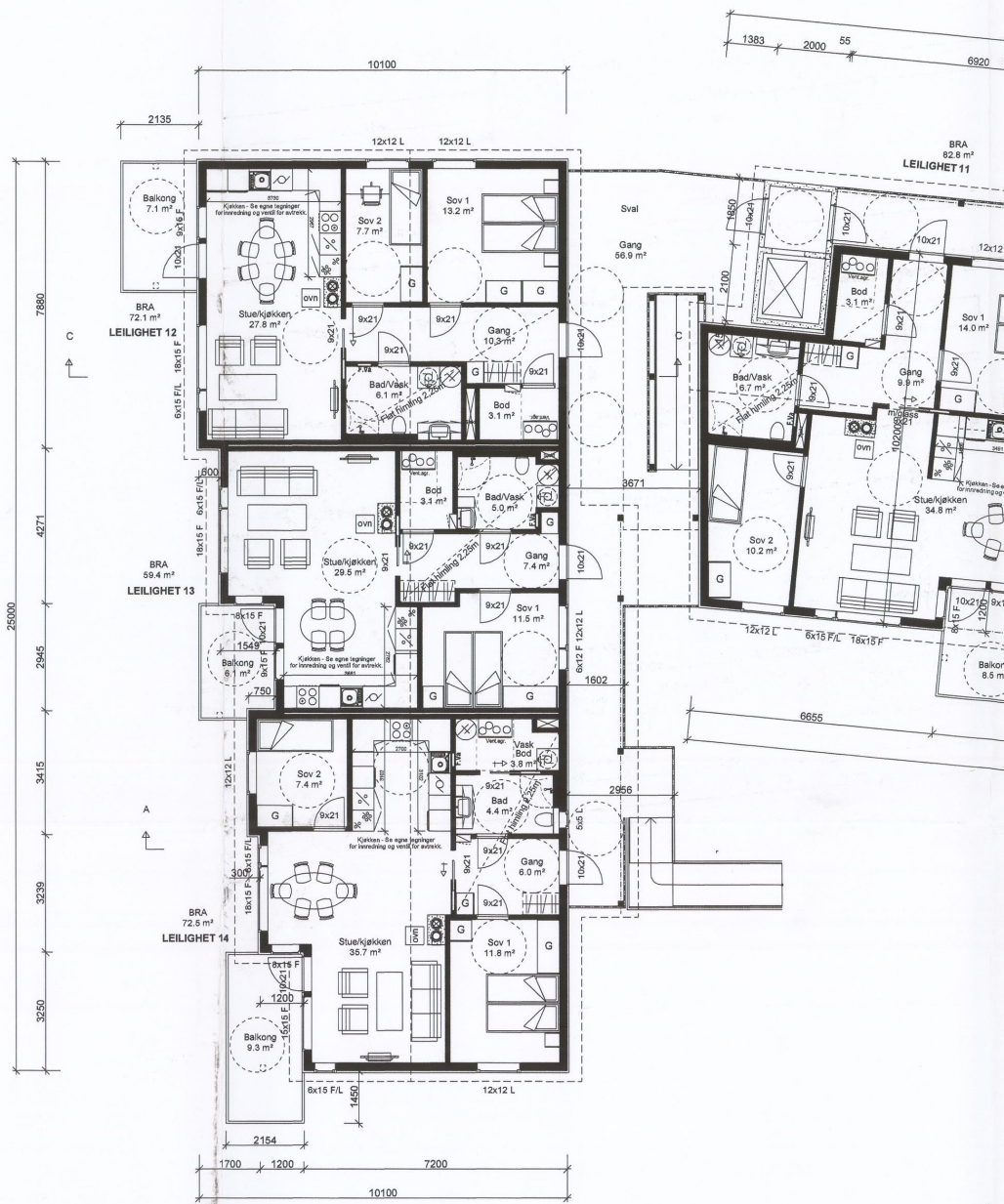
HUS A

SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

	Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS		
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy		
Kommune: Askøy	G.nr. 16	B.nr. 100	
Tegn: mg	Arkitekt: Mette Grøstad	Type:	
Dato: 13.12.11	Tegn.nr. 505	Spesial	
Mål: 1:100	Prosjekt nr. rass	www.ihl.no	
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.			



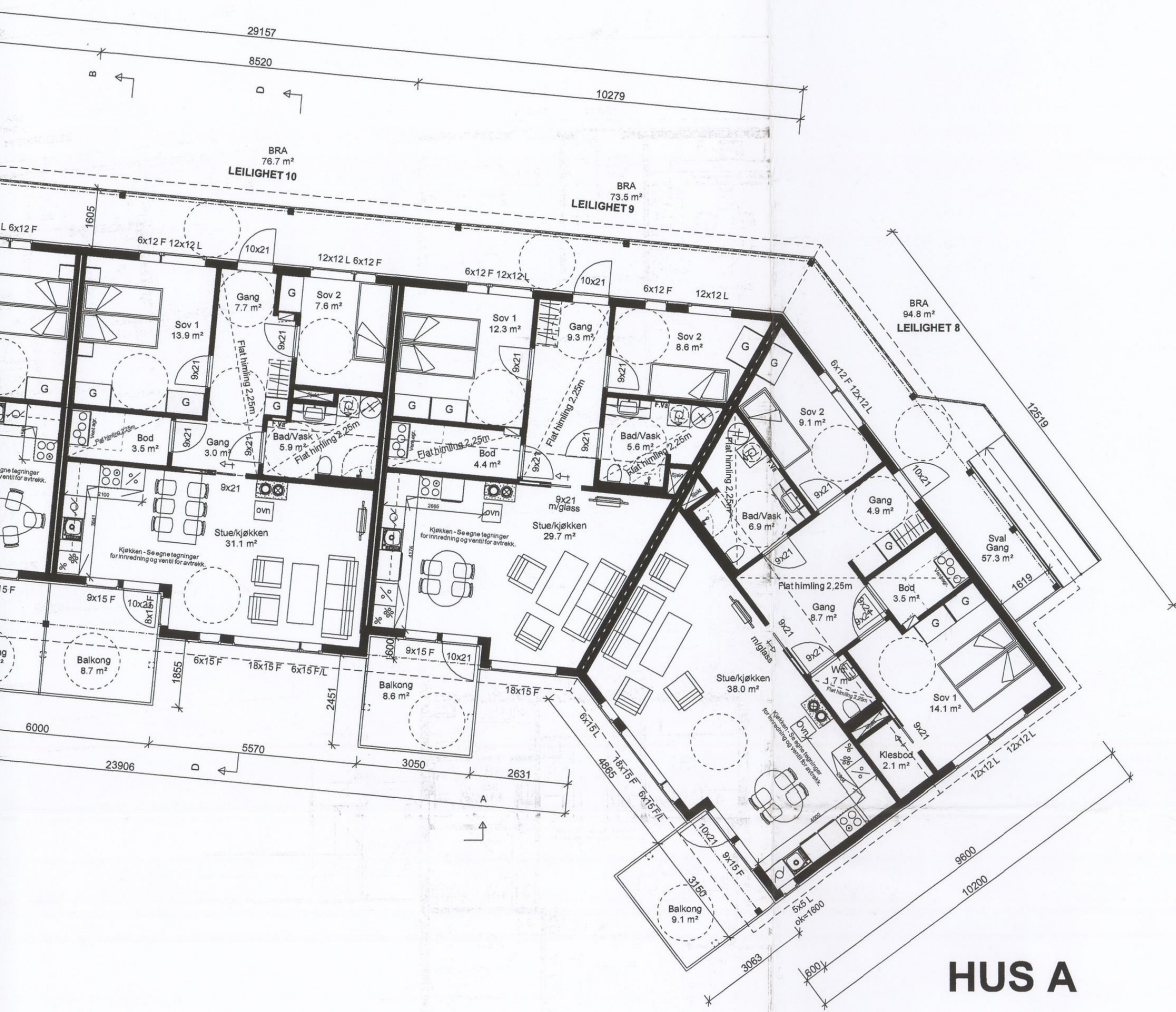


Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

Bygnings høydeplassing som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassing må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassing / utelikkning på byggeplass.

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/mrkassinger av kanalrøringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



HUS A

SOLTUNET Byggemeldingstegninger

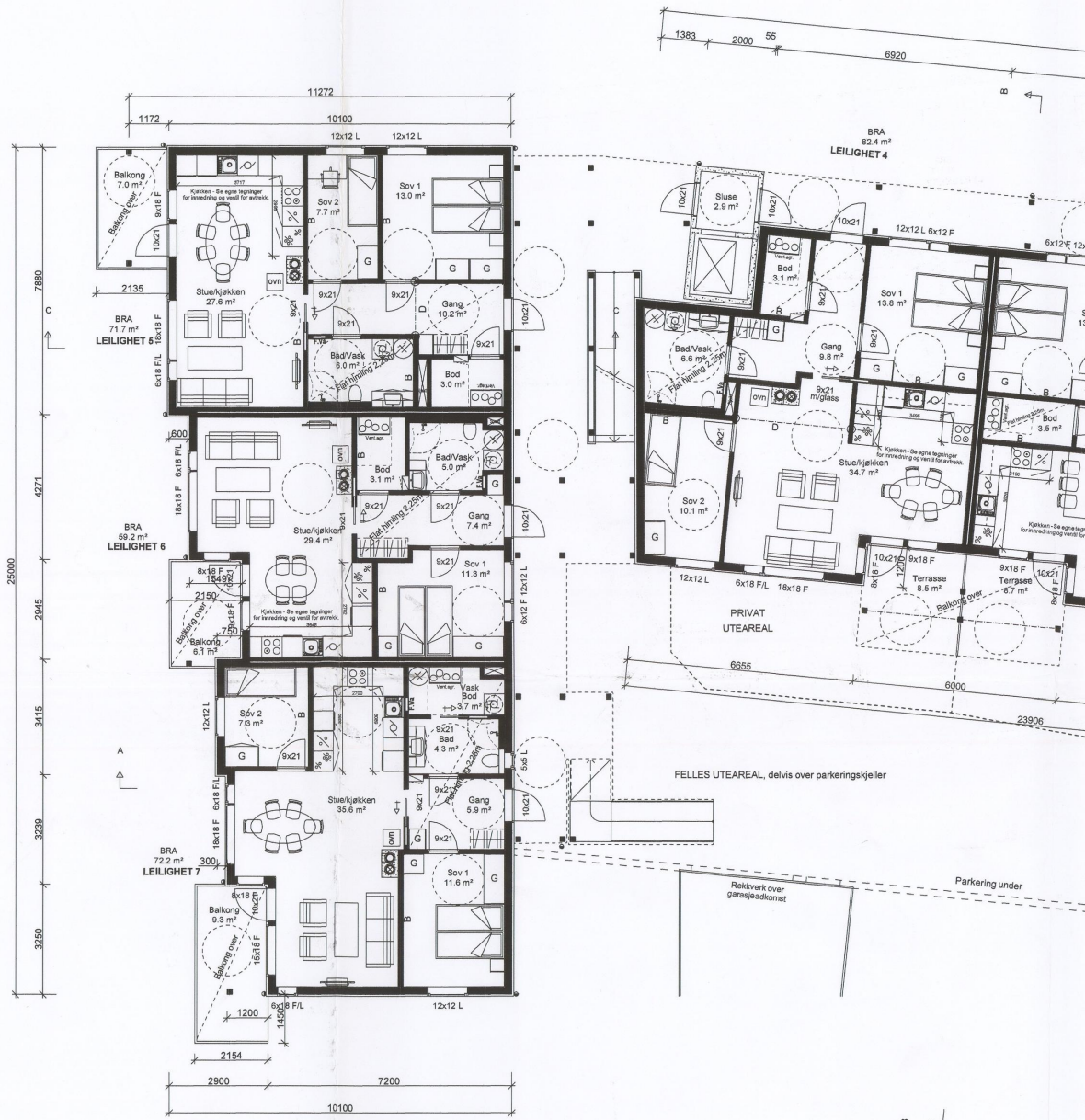
SD = Synlig drager
 D = Skjult drager
 B = Bærevegg
 I = Lysareal i m²
 R = Røringsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal. (NTA)

Plan 2. etasje		A		Snitt, parkering		22.02.12 mg	
Tiltaleshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS							
Byggeplass: Ravnanger, Askøy							
Kommune: Askøy		G.nr. 16		B.nr. 100			
Tegn: mg		Arkitekt: Mette Grøstad		Type:			
Dato: 13.12.11		Tegn.nr.: 502		Spesial			
Mål: 1:100		Prosjekt nr.: rabs					

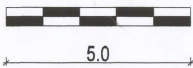
ARKITEKT KONTORET
IHT
 www.ih.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller beryttes ved utlånelse av arbeidet som ARKITEKT KONTORET IHT AS ikke medvirker i.



HUS B

1. ETASJE

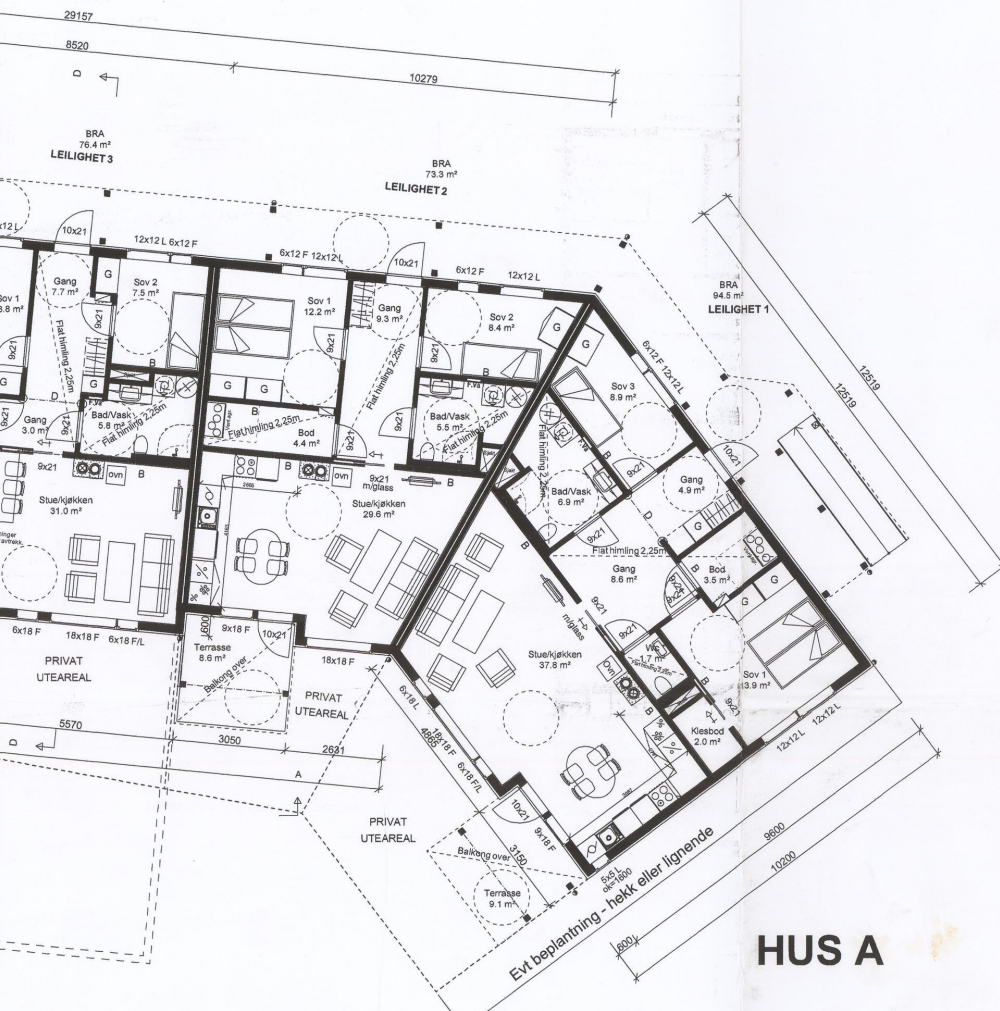


Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikk på byggeplass.

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/mnkassinger av kanalføring for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



HUS A

SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

D = Synlig drager
 = Skjult drager
 = Bærevegg
 = Lysareal i m²
 = Råmningsvindu

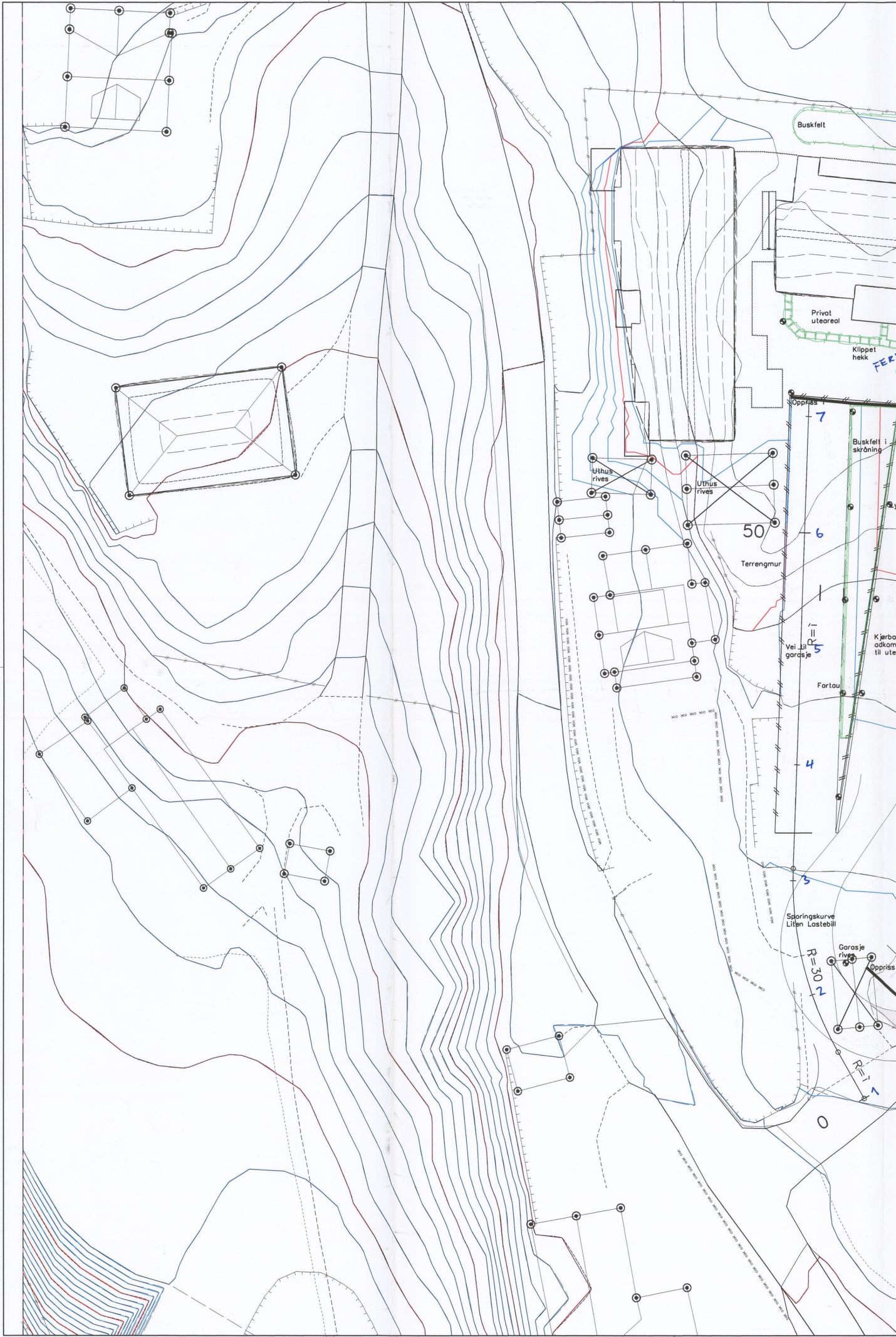
romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal (NTA)

Plan 1. etasje		A Snitt, parkering		22.02.12 mig
	Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS			
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy			
	Kommune: Askøy	G.nr: 16	B.nr: 100	
	Tegn: mig	Arkitekt: Mette Grøstad	Type: Spezial	
	Dato: 13.12.11	Tegn.nr: 501		
Mål: 1:100	Prosjekt nr: raas			www.ihf.no

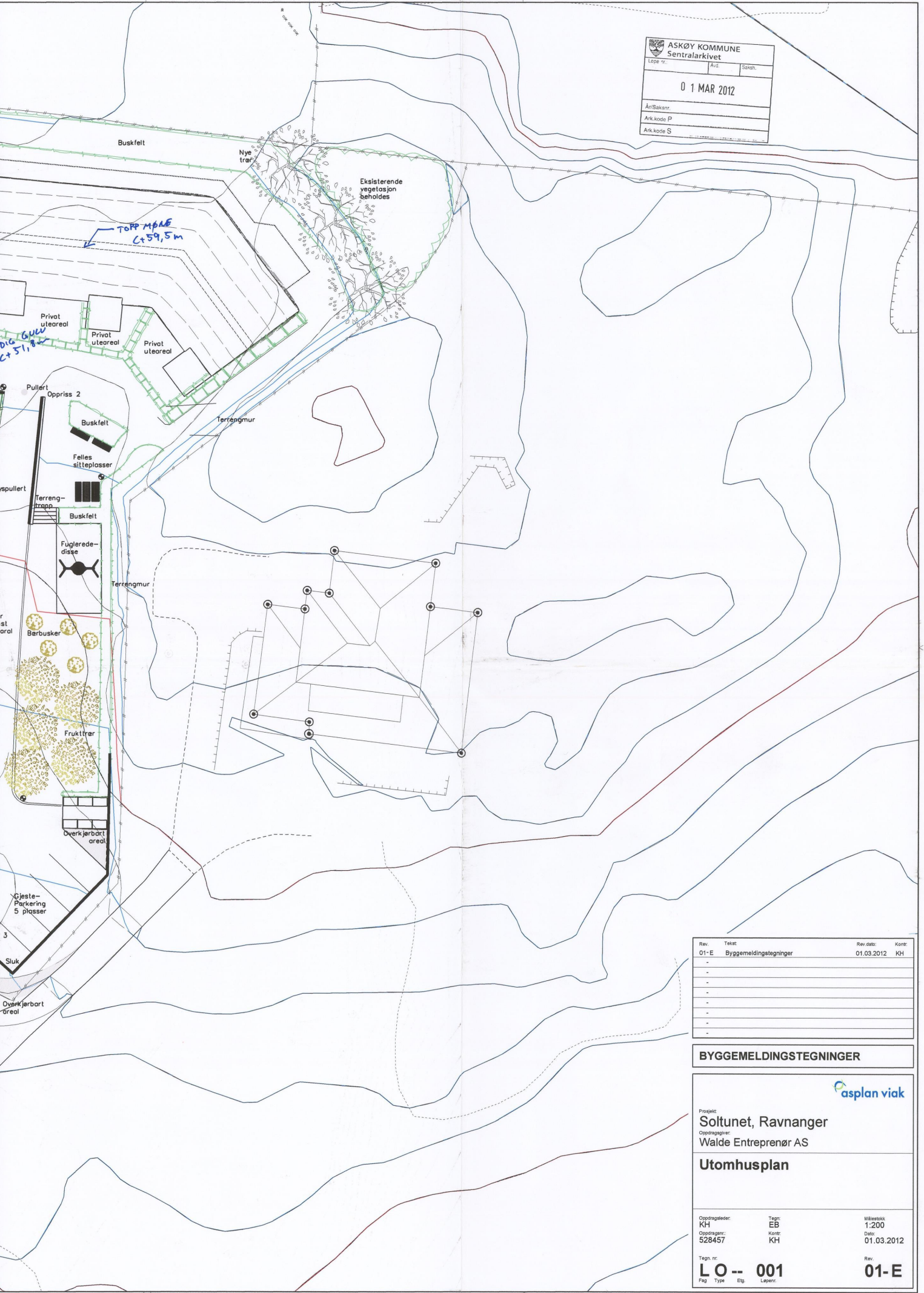
ARKITEKTKONTORET

IHT

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Aldr.:	Saknr.:
01 MAR 2012		
Årsaksnr.:		
Ark.kode P		
Ark.kode S		



Rev.	Tekst	Rev dato	Kont
01-E	Byggemeldingstegninger	01.03.2012	KH
-			
-			
-			
-			
-			
-			

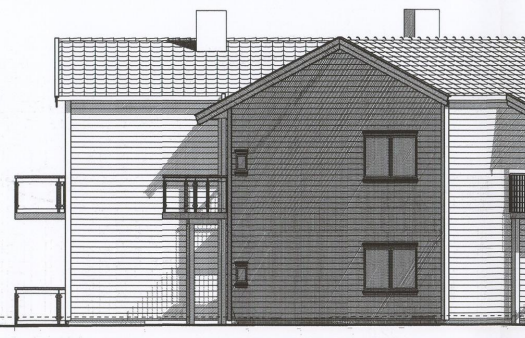
asplan viak

Prosjekt:
Soltunet, Ravnanger
Oppdragsgev.:
Walde Entreprenør AS

Utomhusplan

Oppdragsleder: KH	Tegn: EB	Målestokk: 1:200
Oppdragsnr.: 528457	Kontroll: KH	Dato: 01.03.2012

Tegn. nr. **LO--001** Rev. **01-E**
 Fag Type Etg Lepenr.



Grense 1

HUS B

FASADE ØST

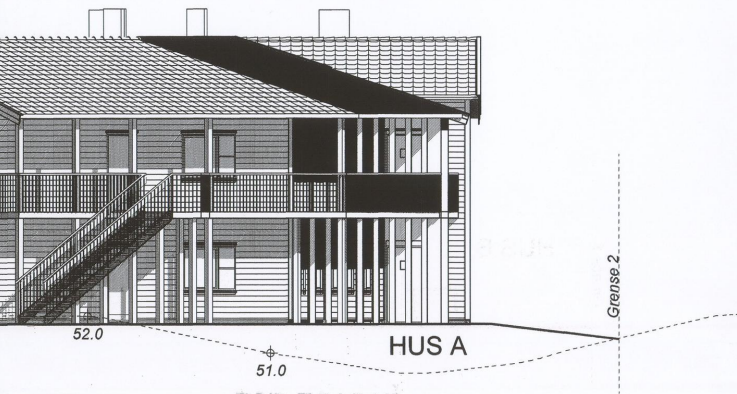
Topp møne kote 59.5

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved projekteringsstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Avd.:	Dato:
0 1 MAR 2012		
Ar/Saksnr.:		
Ark.kode P.:		
Ark.Rolle S.:		

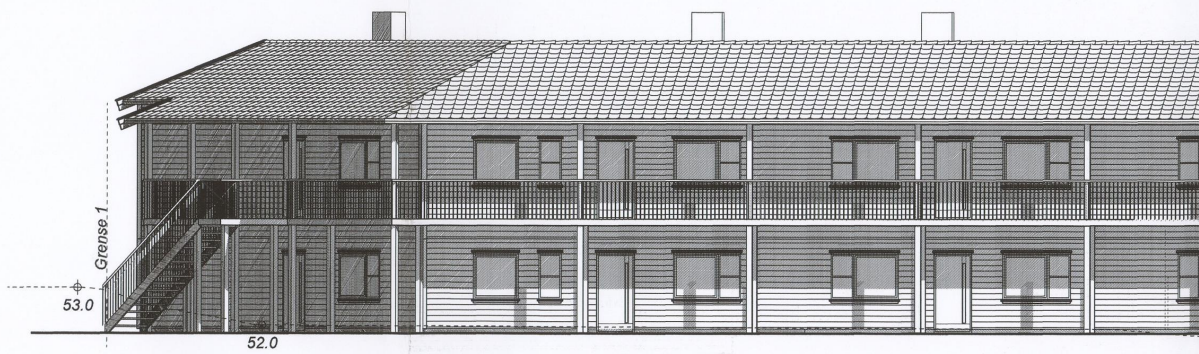


SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

	Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS			
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy			
	Kommune: Askøy	G.nr.: 16	B.nr.: 100	
	Tegn: mg	Arkitekt: Mette Grøstad	Type: Spesial	
	Dato: 13.12.11	Tegn.nr.: 506		
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.: raa		
www.ibt.no				

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKKTØRETT IHT AS ikke medvirker i.



HUS A

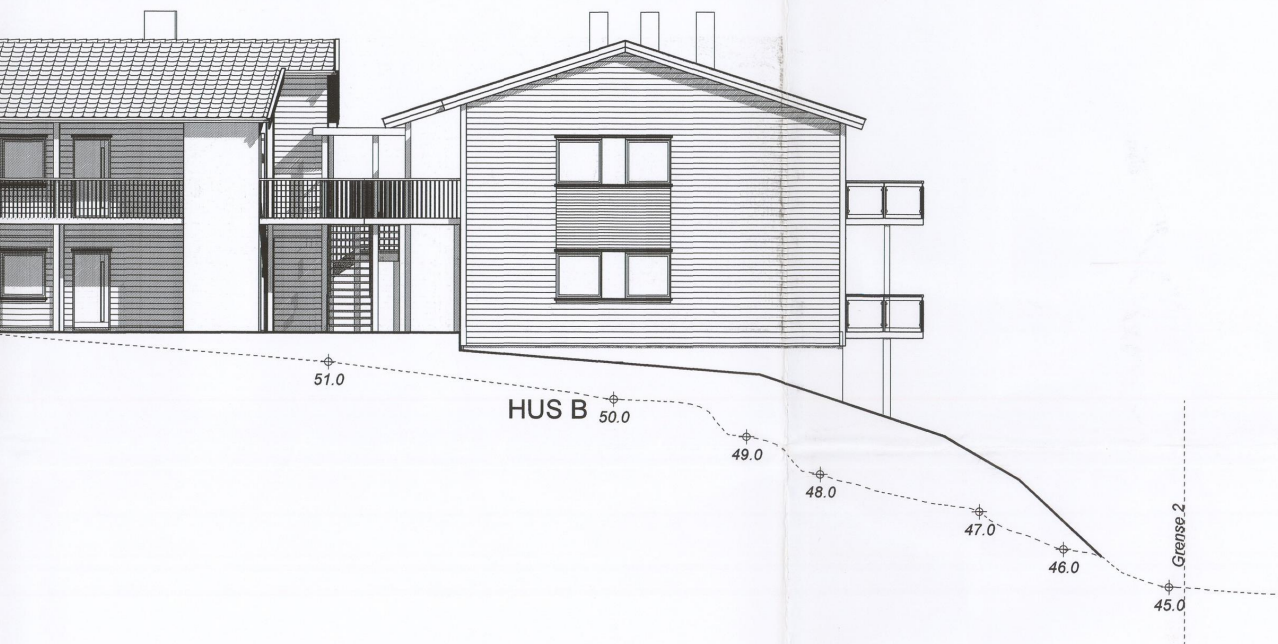
FASADE NORD

Topp møne kote 59.5

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.



Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

— PLANERT TERRENG
 - - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

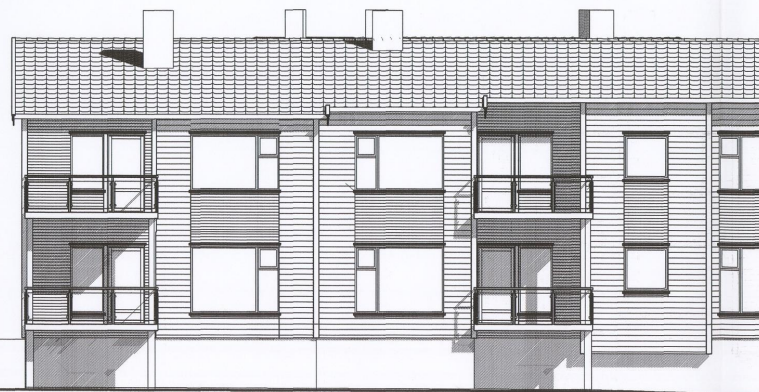


SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

Fasade		A		Snitt, parkering		22.02.12		mg	
	Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS								
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy								
	Kommune: Askøy			G.nr: 16		B.nr: 100			
	Tegn: mg	Arkitekt: Mette Grøstad		Type:					
	Dato: 13.12.11	Tegn.nr: 507		Spesial					
Mål: 1:100	Prosjekt nr: raas		www.ih.no						

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKNTORET IHT AS ikke medvirker i.



Grense 1

48.0

47.0

FASADE VEST

Topp møne kote 59.5

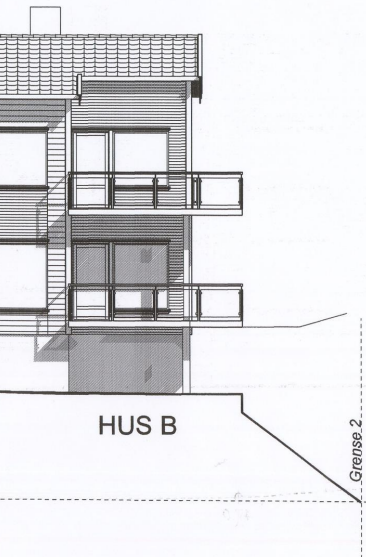
Bygningens høydeplassing som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstidspunktet. Endelig høydeplassing må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassing / utstikking på byggeplass.

Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

— PLANERT TERRENG

- - - NÅVÆRENDE TERRENG

ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Avd.:	Saksh.:
0 1 MAR 2012		
Årsaker nr.:		
Ark.kode P:		
Ark.sjikt S:		



HUS B



Grense 2

T83V 30A2A3
© 2012 HHT AS

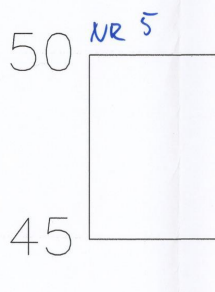
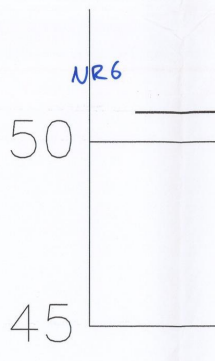
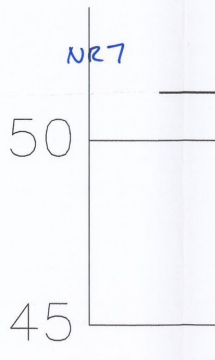
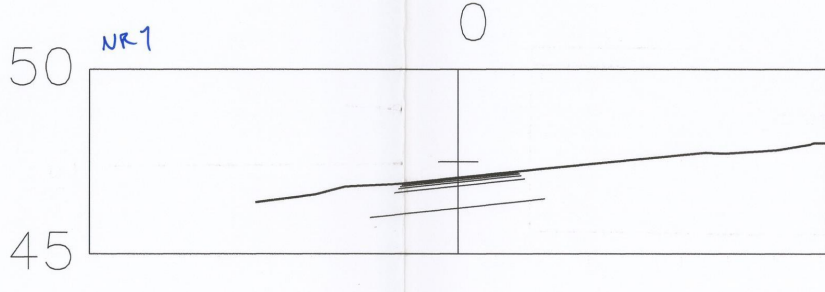
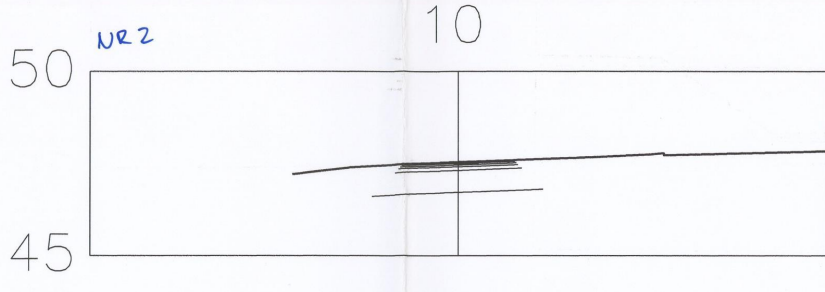
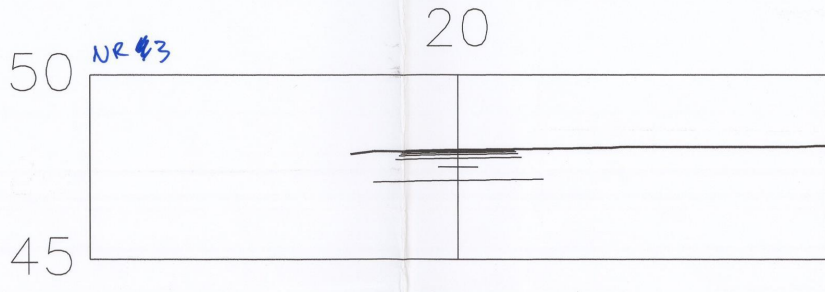
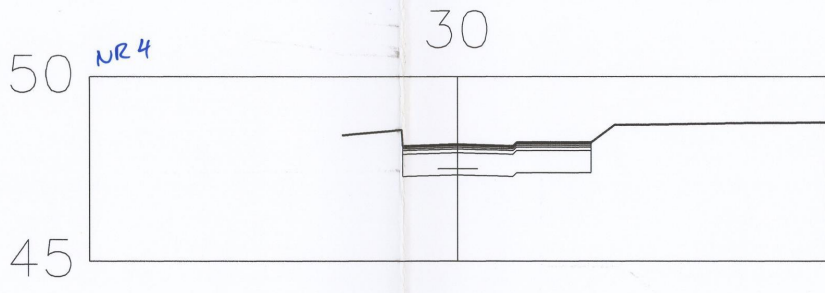
SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

Fasade A Snitt, parkering 22.02.12 mg

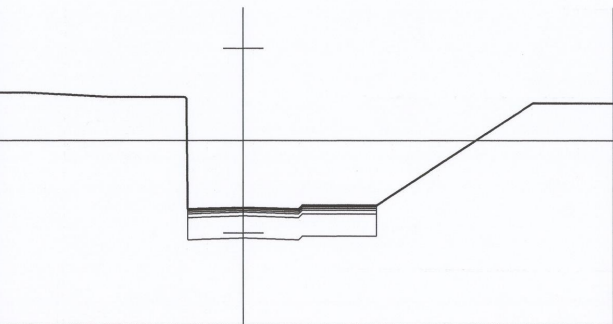
	Tiltskshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS		
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy		
	Kommune: Askøy	G.nr. 16 B.nr. 100	
	Tegn: mg	Arkitekt: Mette Grestad	
	Dato: 13.12.11	Tegn.nr. 508	Type: Spesial
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr. r888	www.ihht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKNTORET IHT AS ikke medvirker i.

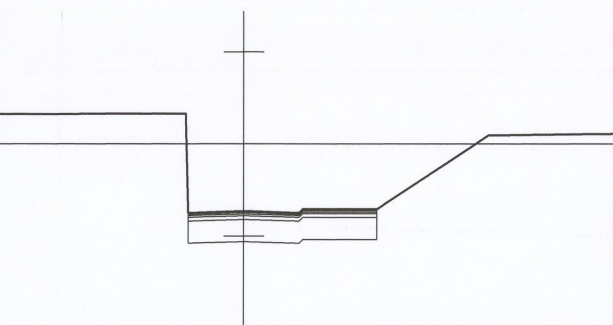


ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Ald.:	Saknr.:
01 MAR 2012		
Ar/Saknr.:		
Ark.kode P		
Ark.kode S		

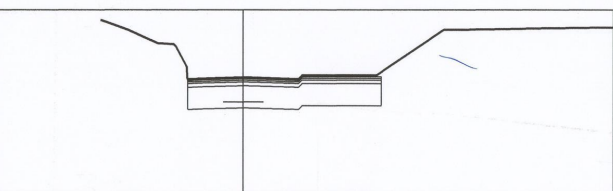
60



50



40



Rev.	Tekst	Rev. dato	Kont.
00			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

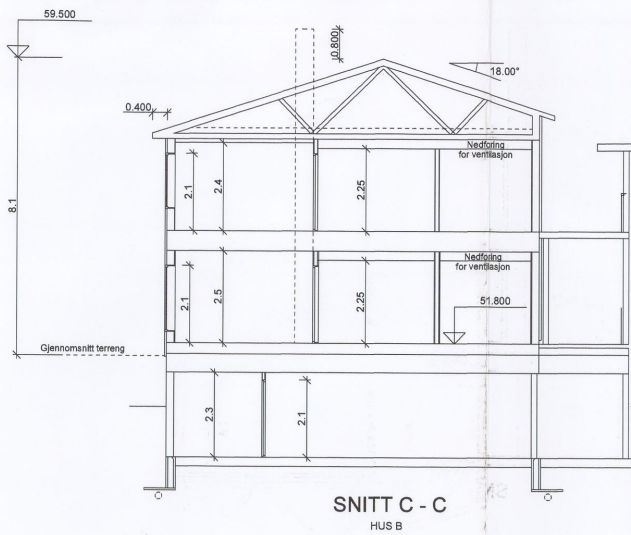
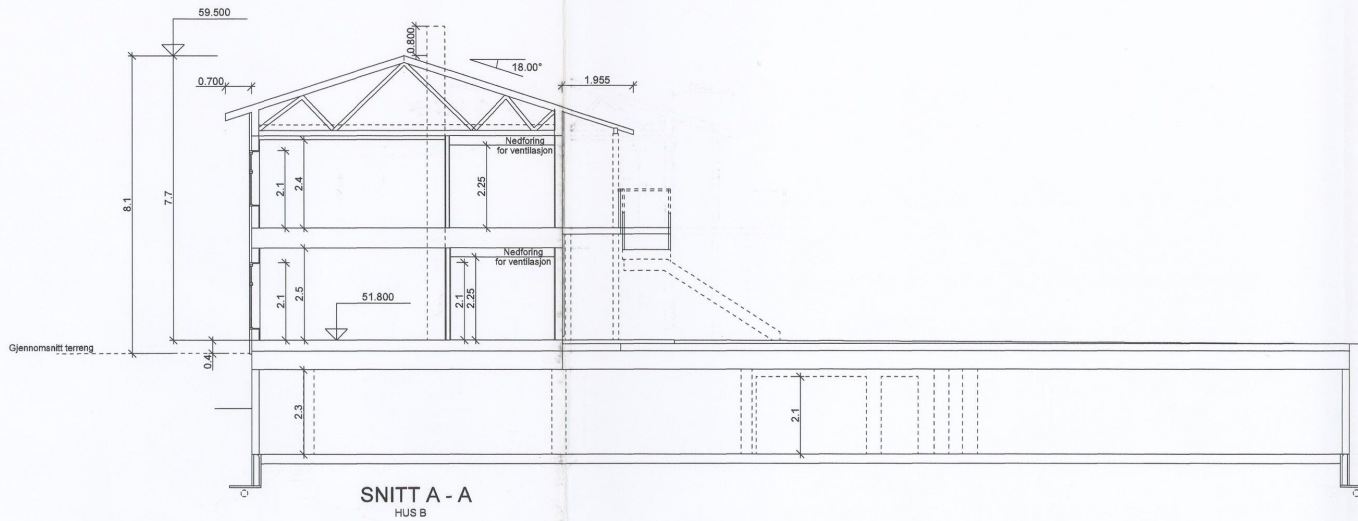


Prosjekt:
Soltunet, Ravnanger
Oppdragsfører:
Walde Entreprenør AS

Tverrprofiler veg

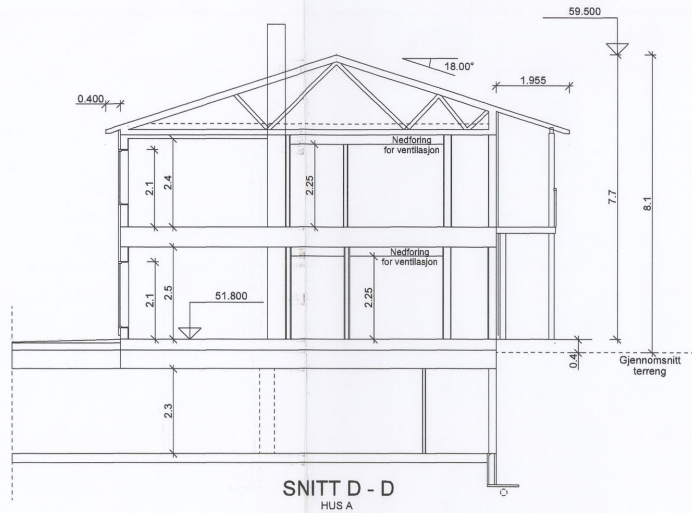
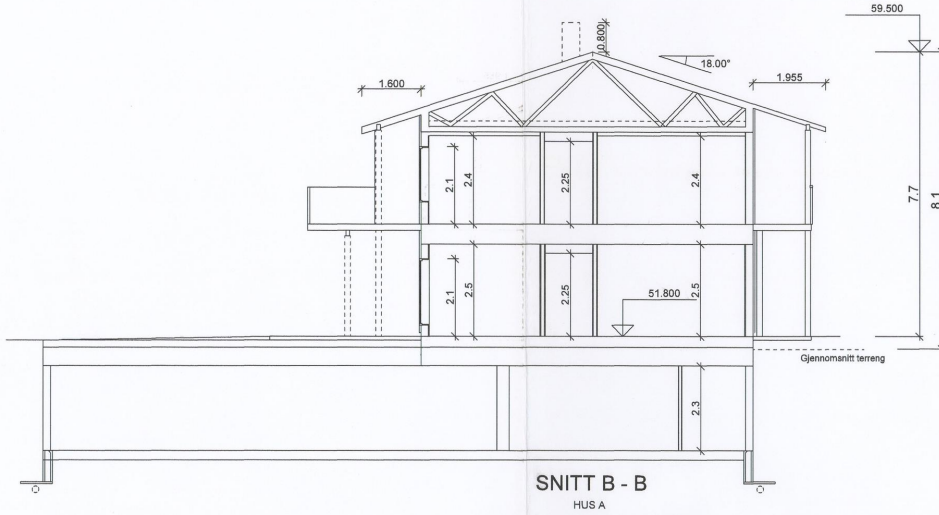
Oppdragsleder: KH	Tegn: EB	Målestokk: 1:100
Dokumentnr: 528457	Kontroll: KH	Dato: 01.03.2012

Tegn. nr. LS -- 002	Rev. 01-E
Fig. Type. Dlg. Løstnr.	



Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning.
Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer.
All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og monehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeregning er foretatt og tegningene er justert.

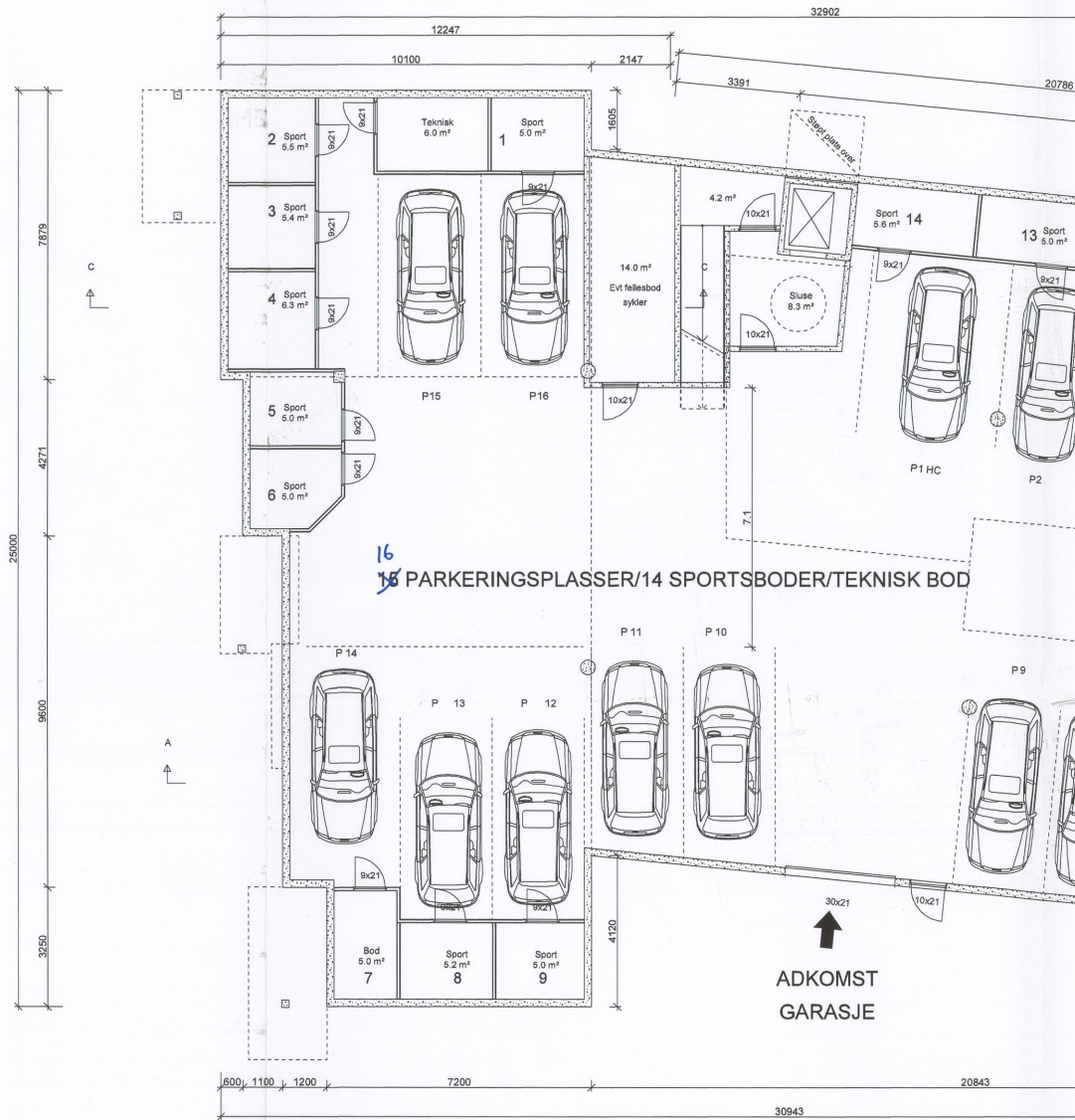


SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

Snitt		A		Snitt, parkering		22.02.12		mg	
Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS									
Byggeplass: Ravnanger, Askøy									
Kommune: Askøy		G.nr: 18		B.nr: 100					
Tegn: mg		Arkitekt: Mette Grøstad		Type:					
Dato: 13.12.11		Tegn.nr: 504		Spesial					
Mål: 1:100		Prosjekt nr: r8aa							
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferetelse av arbeider som ARKITEKKTØRETT IHT AS ikke medvirker til.									



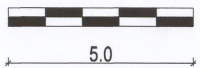


16 PARKERINGSPLASSER/14 SPORTSBODER/TEKNISK BOD

ADKOMST GARASJE

UNDERETASJE PARKERING

BRA
623.3 m²
Parkeringsetasje inkl. boder, trapp, sluser, heis



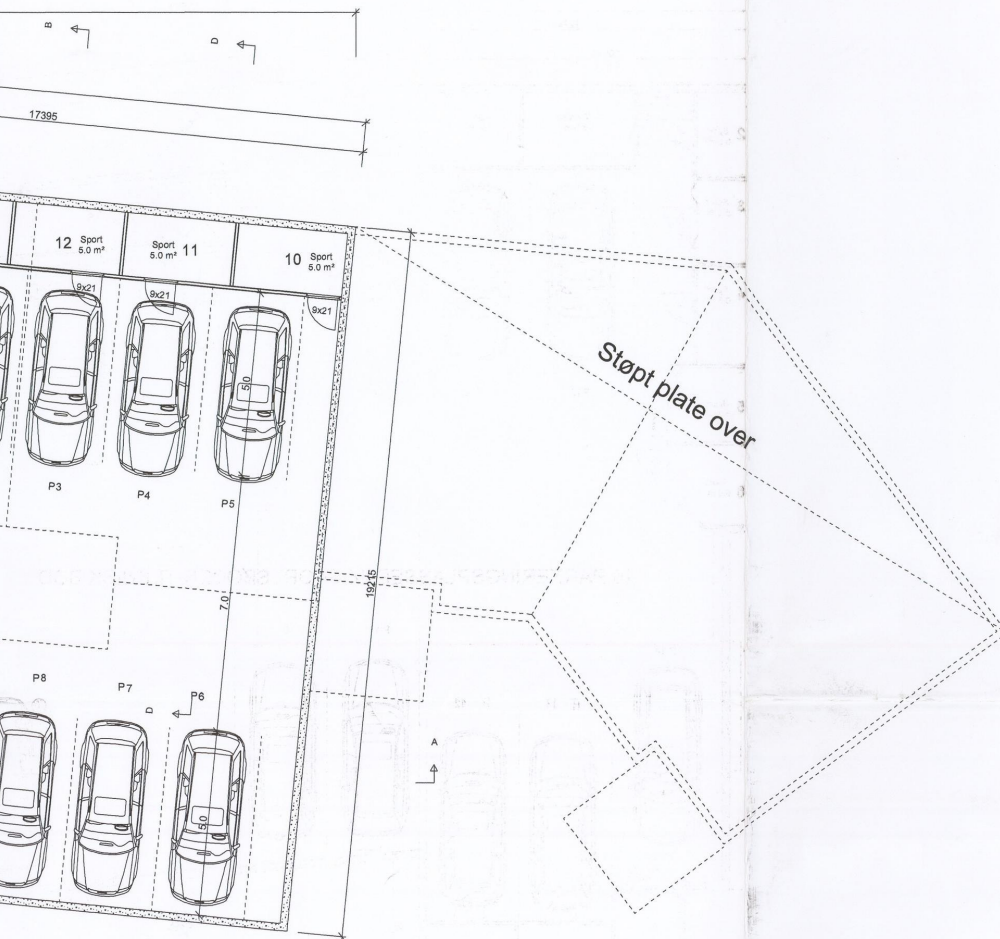
Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for bestillinger av varer, som f.eks. skråvinduer. All videre bruk uten etterfølgende 1:50 arb.tegning skjer dermed på eget ansvar.

Bygningens høydeplassing er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassing må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassing / utstikk på byggeplass.

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalføring for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Løpe nr.:	Aud.:	Saksnr.:
01 MAR 2012		
Ansøker:		
Ark.kode: P		
Ark.kode: S		



- SD = Synlig drager
- SK = Skjult drager
- B = Bærevegg
- L = Lysareal i m²
- R = Rømningsvindu

e romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal (NTA)

SOLTUNET

Byggemeldingstegninger

Parkeringsløsning A Snitt, parkering 22.02.12 mg

	Titelshaver: Mesterbygg Bergen Eiendom AS		
	Byggeplass: Ravnanger, Askøy		
	Kommune: Askøy	G.nr: 16	B.nr: 100
	Tegn: mg	Arkitekt: Mette Grøstad	Type: Spesial
	Dato: 13.12.11	Tegn.nr: 503	Mål: 1:100
Prosjekt nr: r888		www.iht.no	



Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som ARKITEKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Tysseland Arkitektur AS
Valkendorfsgt. 9
5012 BERGEN

Vår ref:
2013/5292-29

Saksbehandler/Direkte Telefon:
Tore Mundheim/56 15 82 13

Deres ref:

Dato:
26.11.2014

Gbnr 16/423 - Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 1. ledd

Vedtaksnr: 1392/14

Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 10.06.14, 23.09.14, 27.10.14, 29.10.14, 07.11.14, 11.11.14, 25.11.14 og 26.11.14, jf. pbl. § 21-10 1. ledd, og forskrift om byggesak kap. 8.

Adresse/ byggested: Rindadalsvegen, 5310 HAUGLANDSHELLA	Gbnr.: 16/423 (tidl. 16/100)	Seksjonsnr.:	Gårdsnavn: Ravnanger
---	--	--------------	--------------------------------

Tiltakets art	Leilighetsbygg, parkeringsplass, VVA-anlegg og riving av bygg
Tiltakshaver	Cruse AS
Ansvarlig søker	Tysseland Arkitektur AS
Ansvarlig utførende	Tore Håland, Andersen & Sønn Rørleggerforretning AS, Arne Nilsen Byggservice, Betong Flis & Bygg AS, Takentreprenøren AS, Bergen Sprinkler AS, Ventilasjon Varme Teknikk AS og Prosec Bergen AS
Tiltaket er godkjent i vedtak av 08.03.12, DS 346/12 og 10.03.14, DS 281/14.	

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse av 09.04.14.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Eventuelle merknader:

Postadresse: Postboks 323, 5323 Kleppestø	Besøksadresse: Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø	Telefon: 56 15 80 00	Bank: 6515.06.05509
E-post: postmottak@askoy.kommune.no	www.askoy.kommune.no	Telefaks: 56 15 83 90	Org.nr: 964 338 442

- Ferdigattest for heis er gitt i eget vedtak, DS 1351/14 av 13.11.14 (arkivsak 2014/2886).

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2013/5292.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Tore Mundheim
jurist, fagansvarlig byggesaker

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi til:
Askøy Brann &
Redning
Teknisk, Seksjon postmottak@askoy.kommune.no
VA
Cruse AS Bildøybakken 105 5360 KOLLTVEIT
Teknisk, Seksjon postmottak@askoy.kommune.no
samferdsel

Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Vår ref:
2013/5292-15

Saksbehandler/Direkte Telefon:
Jørn-André E. Norstrand/56 15 81 09

Deres ref:

Dato:
09.04.2014

Midlertidig brukstillatelse

jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd

Vedtaksnr: 423/14

Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, senest mottatt 08.04.14, jf. pbl. § 21-10 3. ledd, og forskrift om byggesak kap. 8.

adresse/ byggested: Rindadalsvegen, 5310 HAUGLANDSHELLA	gnr.: 16	bnr.: 100	seksjonsnr.:	gårdsnavn: Ravnanger
---	--------------------	---------------------	--------------	--------------------------------

Tiltakets art	Leilighetsbygg
Tiltakshaver	Cruse AS
Ansvarlig søker	Tysseland Arkitektur AS
Tiltaket er godkjent i vedtak av 08.03.12, DS 364/12	

Denne brukstillatelsen har begrenset gyldighet og oppheves pr. 30.09.14.

Innen utløp av ovennevnte frist må der således være avholdt sluttkontroll og utstedt ferdigattest, i henhold til pbl. § 21-10, 1. ledd. Dette etter forutgående varsel fra ansvarlig søker.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider være utført:

1. Sluttrapport for avfallshåndtering må innsendes

Postadresse:
Postboks 323, 5323 Kleppestø

Besøksadresse
Klampavikvegen 1, 5300
Kleppestø

Telefon:
56 15 80 00

Bank:
6515.06.05509

E-post:
postmottak@askoy.kommune.no

www.askoy.kommune.no

Telefaks
56 15 83 90

Org.nr
964 338 442

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2013/5292.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Jørn-André E. Norstrand
jurist, byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift


Kopi til:
Cruse AS Bildøybakken 105 5360 KOLLTVEIT

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stølane 18, 5310 HAUGLANDSHELLA

 ASKØY kommune

 # gnr. 16, bnr. 423, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 20874-1565

Referansenummer: LT1368

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS

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



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

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

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

Rapportansvarlig

JEB

Jan Eirik Bjordal

Uavhengig Takstingeniør

post@bjordalbygg.no

986 25 111



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 fuktøk.

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over et plan, i et boligbygg på 2 etasjer. Inngang til aktuell leilighet fra 1 etasje. Bygget ble oppført i 2014. Eier har rekvirert tilstandsrapport av leiligheten. Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav.

Konklusjon: Leiligheten holder en normal standard og er normalt vedlikeholdt. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tilstandsgrader: I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 1 og 2 på de fleste bygningsdeler. Tilstandsgrad 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen taes i bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassebord på ca 8,8 m² med utgang fra kjøkken. Eier opplyser om heller under snøen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Ingen avvik på befaringsdag.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Det er opplegg for vedovn, men selger har tatt vekk den pga plasseringen.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Hvitevarer fra Samsung, Gram og Asko.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Plassert i bod.

Varmekabler i stue/kjøkken, bad og slippet parti i gang.

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter fra Oslo.

Sikringsskap henger i bod.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Det er sprinkleranlegg i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

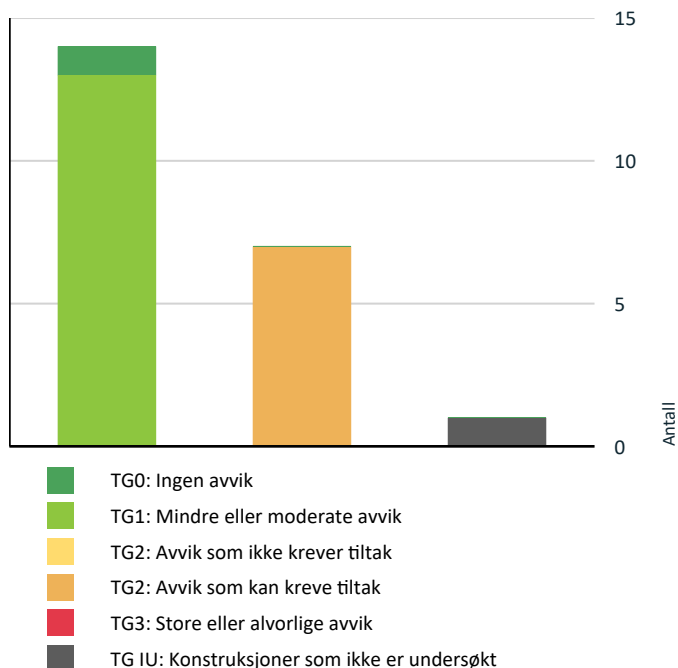
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikk mottatt tegninger heller ikke fremvist av eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaringen på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonsfeil eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det er ikke oppgitt kostnadsestimater for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe svelling i vindus karm stue.
- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Terrasse dør litt treg.
- ! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stuss i vegg ikke blendet.
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringskap henger i bod.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

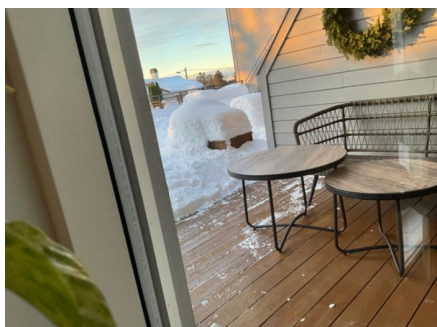
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling i vindus karm stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må evt bytte tilsetting.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse dør litt treg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Bør justeres.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

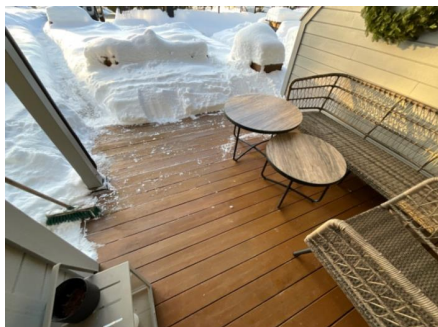
Terrassebord på ca 8,8 m² med utgang fra kjøkken. Eier opplyser om heller under snøen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvedig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Ingen avvik på befaringdag.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Gulv ble kontrollert med laser på befaringdagen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er opplegg for ved ovn, men selger har tatt vekk den pga plasseringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stuss i vegg ikke blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Burde vært blendet eller det vil bli løst hvis det kommer inn en ny ovn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Ingen avvik på befaringsdag.

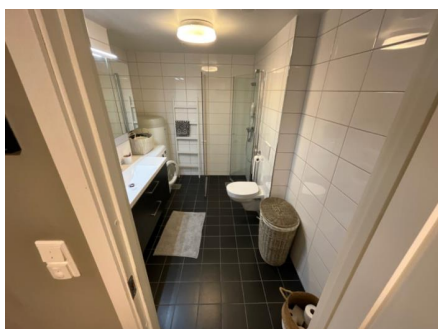
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ingen avvik på befaringdag.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

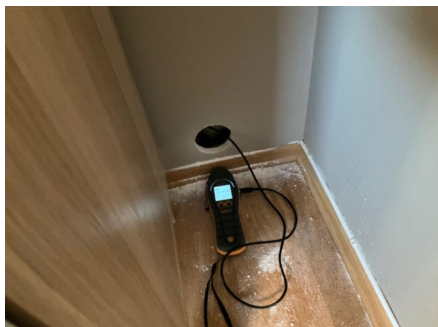
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Hvitevarer fra Samsung, Gram og Asko.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Plassert i bod.



TG 1 Varmesentral

Varmekabler i stue/kjøkken, bad og slippset parti i gang.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter fra Oslo.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap henger i bod.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

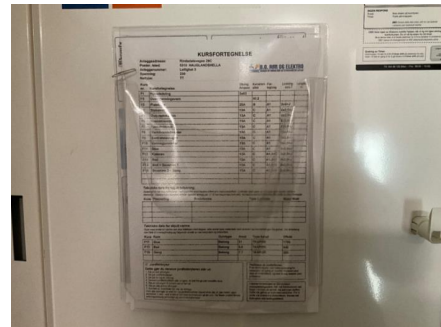
Ja Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Generell kommentar

Info:

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. 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 utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er sprinkleranlegg i leilighet.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

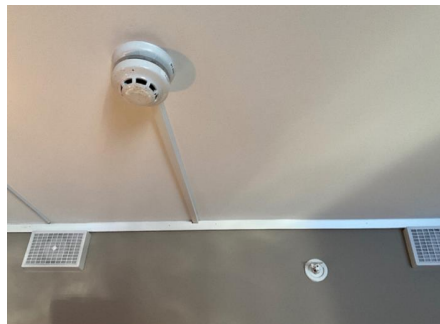
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76	5		81	9
SUM	76	5			9
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

BRA-i:
Entre/gang: 10,8 m²
Bad: 5,8 m²
Soverom: 7,6 m², 13,9 m²
Stue/kjøkken: 30,5 m²
Bod/teknisk rom: 3,5 m²

BRA-e:
Bod: 5,2 m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger heller ikke fremvist av eier.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Jan Eirik Bjordal	Takstingeniør
	Gerd Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	16	423		3	24.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stølane 18

Hjemmelshaver

Andersen Gerd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Ravnanger i Askøy Kommune. Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Tveit og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger. Få minutters gange til ungdomsskole, lege, idrettsanlegg, dagligvarebutikk, bensinstasjon, spisested mm. Kort vei til badeplasser, fiske og friluftaktiviteter. Gangavstand til bussholdeplass på Ravnanger terminal med bussforbindelser på Askøy og videre til Bergen. Rutebåt mellom Kleppstø og Vågen (Bergen Sentrum).

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT1368>

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Soltunet Ravnanger

Organisasjonsnummer: 913734009

Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Storebotn 7. 2 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Frode Gustavsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) fører protokoll. Ingunn Flatekval velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Gustavsen

Følgende stilte til valg:

Frode Gustavsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerd Andersen

Følgende stilte til valg:

Gerd Andersen

Signert av:

Frode Gustavsen /s/

Tonje Aksnes /s/

Ingunn Flatekval /s/

Vedtekter for Sameiet Soltunet, Ravnanger, — gnr 16 bnr 423 i Askøy kommune

Oppdatert etter vedtak på sameiermøte 14.03.16

§ 1 Sameierne

Eierne av seksjoner på gnr 16 bnr 423 i Askøy kommune utgjør Sameiet Soltunet Ravnanger. Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Soltunet Ravnanger, heretter «sameiet».

§ 2 Formål

Sameiets formål er å sikre sameiernes fellesinteresser og forestå administrasjonen av sameiets eiendom.

Sameiet skal videre forestå vedlikehold av eiendommen med fellesanlegg, og håndheve sameiets vedtekter og regler.

§ 3 Medlemskap

Enhver seksjonseier i gnr 16 bnr 423 i Askøy kommune har rett og plikt til å være medlem av sameiet og seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet.

§ 4 Andelslagets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets sameiermøte og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 5 Rettslig råderett

Seksjonseierne har den fulle disposisjonsrett og rettslig rådighet over sine respektive bruksenheter (seksjoner), som består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte ved salg eller framleie.

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene og fellesarealet kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 6 Bruk av fellesareal - Parkering

Følgende gjelder for parkering på fellesareal på gnr 16 bnr 423:

Eiere av seksjoner i Sameiet Soltunet Ravnanger, eier hver sin parkeringsplass i fellesgarasje. Disse vil bli merket.

Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkering.

§ 7 Styre

Lagets styre skal bestå av 3-5 medlemmer, som velges av andelseierne på sameiermøtet. Styret og styrets leder og nestleder, velges for to år av gangen.

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

Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

Styrets leder og ett av de øvrige medlemmene tegner i fellesskap lagets bankkonto.

Styret kan meddele prokura.

§ 8 Revisjon

Lagets regnskap revideres av en revisor som velges av sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

§ 10 Stemmerett

På sameiermøtet har eierne av seksjonene en stemme hver.

Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen seksjonseier.

Seksjonseier kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på sameiermøtet treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven § 30.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Fellesutgifter

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drift- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikring og eventuelle andre utgifter som gjelder for sameiet.

Fellesutgifter deles i henhold til eierbrøk.

§ 12 Utvendig vedlikehold og påkostninger m.v

Alt som kommer innunder felles vedlikehold, fellesarealer, parkeringsanlegg, pumpestasjon m.v skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 13 Innvendig vedlikehold og påkostninger m.v

Hver sameier har vedlikeholdsplikt av sin seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for sameiet.

§ 14 Regler for overdragelse

Ved eventuell overdragelse av en seksjon plikter de øvrige seksjonene å gjøre nye eiere kjent med gjeldene vedtekter for sameiet.

§ 15 Forsikring

Sameiet skal ha en felles forsikring over de fellesarealer som er gjeldene for eiendommen.

§ 16 Endring av vedtekter

Vedtektene kan bare endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endring bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 Oppløsning

Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to påfølgende sameiermøter med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være et ordinært sameiermøte. På begge sameiermøter kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning

§ 18 Forholdet til eierseksjonsloven

Forhold som ikke direkte dekkes av disse vedtekter reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23. Mai 1997 nr 31.

15.03.2013

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600009444/kujrqlczli>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angres på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no