

Æ

Fridalsveien 44

5063 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anniken Andreassen Solevåg

KVALITETSANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER MNEF

97 04 21 57
aso@eie.no
EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	126
Kort om oss	179

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

Fridalsveien 44, 5063 BERGEN

MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 8 Orgnr. 933024687 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 107 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 22 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 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

3

BYGGEÅR

1957

TOMT

Felleseiet tomt 1170 kvm

PRISANTYDNING

4 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 22.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 321 431,- pr. 10.05.24

Andel fellesformue: kr. 18 875,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

kr 321 431,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 811 431,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 400,- (Utstedelse pantattest)

kr 2 793,- (Noteringsgebyr pant forretningsfører)

kr 2 873,- (Transportgebyr)

kr 6 385,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)

kr 12 451,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 823 882,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 832 132,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 264,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer grunnpakke TV og internett, trappevask, kommunale avgifter og eiendomsskatt, feiing, renovasjon, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og drift av laget, felles byggforsikring og strøm på fellesarealene (inkludert felles vaskemaskin på loftet).

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

EIER

Oda Kvarme Ure Eirik Laastad

Beskrivelse

PARKERING

Aksjelaget disponerer en felles bakgård hvor beboere kan parkere. Det er ikke angitte plasser, og man kan parkere der det er ledig plass. Det er nylig installert ladepunkt i bakgården for beboere. Denne felles plassen deles også med noen næringsseksjoner som har lokaler i aksjelaget.

Ellers parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fridalsveien 44 ligger meget sentralt til på Wergeland med nærhet til det meste av hva Bergen kan tilby. Boligen befinner seg i et meget populært og attraktivt område som er i vekst! Aksjelaget er løpende vedlikeholdt, parkeringsmuligheter i bakgården til bygget, og det er en stor, fin park utenfor med grill og lekeplass som er populær i bruk på fine dager.

Er man av typen som foretrekker frisk luft og turer i fjellet, byr området på et bredt utvalg av naturskjønne og populære turstier man kan besøke. Ulriken643 er en av Bergens naturperler og kan skilte med utsikt over hele Bergen. Fra Ulriken kan gå det også turstier til Rundemannen og Fløyen. Tveitevannet er like i nærheten, og her kan du fint få unnagjort en fin joggetur. Øvrige kjente turer i område er for eksempel Løvstien langs Løvstakken,

eller turer i Landåsfjellet eller Nattlandsfjellet.

Treningscenteret SATS Wergeland ligger få minutters gange fra leiligheten. Dersom du ønsker å delta i en form for lagidrett er mulighetene mange på Nymark idrettsanlegg, hvor også Haukelandshallen ligger rett ved siden av. Dersom man er fotballinteressert kan vi også nevne at Brann stadion ligger en kort spasertur unna.

Leiligheten kunne ikke hatt en mer sentral beliggenhet hva gjelder kollektivtransport. Det er kort gåavstand til nærmeste bybanestopp, hvor bybanen tar deg videre til Bergen sentrum omtrent hvert 7 minutt på dagtid. Verdt å nevne er at Høgskolen på Vestlandet (HVL) ligger kun to stopp unna ved bruk av bybanen og Handelshøyskolen BI ligger ca. 10 minutter unna, helt perfekt for studenten! Fra busstoppet Wergeland som ligger like ved bybanestoppet, har bussrutene faste avganger. Herfra kommer man seg til Bergens flere bydeler og omegn.

Det er et stort mangfold av butikker i området. Her kan det nevnes at Bunnpris ligger like om hjørnet fra leiligheten, og videre er det kort gangavstand til Rema 1000 Wergeland og Vitus Apotek Minde som er under samme tak. Rema 1000 er også søndagsåpen. Det er også få minutters gange til den koselige kafeen Albatrossen i Inndalsveien, eller Godt brød på Kronstad. I samme bygg som Godt brød finner man også Kiwi og treningssenter. Videre er det kort vei til Sletten Shoppingsenter som tilbyr ytterligere servicetilbud som apotek, vinmonopol, postkontor, blomsterbutikk og flere klesbutikker. Dersom man ønsker en et bredere utvalg er Bergen sentrum like i nærheten. Her finner man flere storsentre og et hav av service- og rekreasjonstilbud.

I området rundt Wergeland ligger det også restauranter som gjør at du ikke trenger dra langt. Blant annet finner man Stefano Restaurant på Wergeland som tilbyr mat fra det italienske kjøkken med en uformell atmosfære. Videre ligger NawabS like rundt hjørnet for leiligheten og tilbyr pakistansk mat. I bygget ved siden av leiligheten finner du også iSushi Minde.

Dersom du kunne tenke deg å bo sentralt med nærhet til det meste, men likevel ikke midt i sentrumskjernen, er du hjertelig velkommen på visning!

TOMT

Eiet tomt, 1170 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 85 kvm (BRA-i)

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

2.etg: Bad, entré, kjøkken, stue, tre soverom og vaskerom.

I tillegg medfølger det eksterne boder i fellesareal på til sammen

ca. 22 kvm (BRA-e). Det er to boder i kjeller på henholdsvis 4,4 kvm og 4,8 kvm, videre er det bod på loft på ca. 5 kvm og loftsrom på 7,7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Vaskerom. Rommet inneholder ikke sluk og anses derfor ikke å være ett fullverdig våtrom. Naturlig ventilasjon. Vannstoppventil er installert. Det er ikke behov for tiltak, men vær spesielt oppmerksomt ved bruk.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRRUM

Primærrum: 93 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 107 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Fridalsveien 44! En nyoppusset 4-roms leilighet med fine kvaliteter, løsninger og farger. Leiligheten ble i 2022 totalrehabilitert ved å rive ned helt til stenderverk, for så å isolere og bygge opp igjen på nytt. I forbindelse med oppbyggingen fikk selger tillatelse fra styret til å endre noe på planløsning fra tidligere, slik at de fikk toalett inn på badet, og det gamle toalettrommet ble vaskerom. Leiligheten har gjennomgående god og høy standard og det er valgt et kjempefint gulv fra Berry Alloc av typen Grand avenue via monte og veggene er malt i vakre toner fra Jotun.

Vi tar oss inn i leiligheten via fellesgang og i entreen er det mulig å henge fra seg yttertøy og sko. Det er dørtelefon som åpner hoveddøren nede i 1.etasje. I entreen er det gode oppbevaringsmuligheter, slik at bare det mest nødvendige trenger å stå fremme. Til venstre for inngangsdøren ligger vaskerommet, praktisk plassert hvis man kommer inn med skitne sko eller vått tøy. Dette rommet har varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Det er videre plass til å henge opp klesvask og sortere i diverse produkter man trenger. Ønsker du ikke tørke klær i leiligheten har aksjelaget tørkerom på loftet som er felles for alle aksjonærer.

Videre tar vi oss inn i hjertet av boligen, nemlig stue og kjøkken og ligger i delvis åpen løsning. Kjøkkenet er levert av Ikea med stamme Metod og fronter av typen Voxtorp i matt hvit. Benkeplaten er Ekbacken i laminat med nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer og disse medfølger i avtalen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. I tillegg er det plass for to kjøleskap/frysenskap i innredning. Det er godt med benkeplass og helt perfekt for hobbykoken. Det er også installert kjøkkenøy som gjør både kjøkkenet og rommet generelt mer sosialt. Ved øyen kan man både nyte kaffekoppen, ha hjemmekontor eller lage mat mens gjestene venter.

Langs veggen mot entreen er det laget en fin og praktisk bokhylle, den bryter med de ellers fine flatene og gir mer særpreg til rommet med utførelsen i tre. Den fører oss videre inn i stue og spisestue. Det er plass til stor spisestue, slik at man kan samle venner og familie over de hyggelige måltidene. Det er også plass til romslig sofa, bord og tv-møblement. Det er deilig, gjennomgående lys mellom kjøkken og stue. Fra stuen kan vi ta oss ut på balkongen på 6,6 kvm. Det er plass til å innrede med en liten sofa og spisegruppe her ute. Det er kjempefin utsikt mot nærliggende fjell som Ulriken og den fine plenen nedenfor. Det er sol fra formiddag til 18-18:30 på sommerstid oppgir selger.

Boligens tre soverom ligger i en roligere "fløy" av leiligheten. Det største soverommet har integrert garderobe, plass til dobbeltseng, nattbord og en hjemmekontorløsning hvis man trenger det. Det andre soverommet har også plass til dobbeltseng og har integrert garderobe. Det ligger vent mot den stille bakgården, og alt ligger til rette for en god natts søvn. Det tredje og siste soverommet er i dag innredet som barnerom med sprinkelseng, hyller og garderobe. Rommet har plass til ordinær enkeltseng og det er plass til oppbevaring om man trenger det.

Utenfor soverommet er det laget en sjarmerende og plassbygget lesestol, ikke bare er den fin å se på, men også veldig praktisk med skuffer i bunn for oppbevaring.

Badet er delikat og ble pusset opp av Bad & VVS. Det er helfliset med varmekabler i gulvet, og du trenger ikke bekymre deg for kalde føtter over gulvet om morgenen. Badet er pent innredet med regndusj og foldbare dusjvegger, slik at rommet føles større når dusjen ikke er i bruk. Alle baderoms møbler er fra Viking bad. Servanten er av modell Ada og toalettet er av modell Aida. Et gjennomført og flott baderom!

Lurer du på om dette er leiligheten for deg? Bli med på visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 14.05.1957 vedrørende 3 etasjes mur- og betongbygg med beboelse på loft.

Det foreligger ferdigattest datert 05.10.2015 vedrørende bruksendring forretning/salgslokaler.

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.2019 vedrørende endring rør/ledninger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

-Varmekabler på bad og vaskerom.

-Rentbrennende peisovn i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 264,- pr.mnd.

Fordeling fellesutgifter:

Renovasjon, feiing, TV og internett kr. 1000,-

Trappevask kr. 800,-

Felleskostnader kr. 4464,-

Selger opplyser at felleskostnadene vil øke til kr. 6.652,- Økningen skyldes oppgradering av bakplassen med nytt søppelskur og nye parkeringsplasser, samt installering av el-billader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften utover det som er nevnt over. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften, trolig i juli ifølge styreleder.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636.82.62092

Lånebeskrivelse: DNB. Nødvendig vedlikehold

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,85%

Andel av saldo 321 431,50 Innfrielsesdato: 30.06.2038

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde aksjelaget følgende tall:

- Overskudd kr 273.878,-

- Disponible midler kr 535.607,-

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

IF Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP5327500

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 071

107,- Som sekundærbolig Kr. 4 284 426,-

Ligningsverdi er beregnet ut fra skatteetatens kalkulator for ligningsverdi for 2023.

AKSJELAG

Aksjelag: AS Fridalsvei 42-44, Orgnr: 933024687

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir borettil til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene,

innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Laget er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelshavere kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader og dette vil kunne føre til økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

FORRETNINGSFØRER

BOB.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

-Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg:

-Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 ampere.

-110 liters varmtvannstank fra 2021.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert koketopp, stekeovn og vaskemaskin. To løststående kombiskap som er "bygget inn" med skap over.

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

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.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Selger mottok nabovarsel fra Sweco, på vegne av Bergen Kommune. Gjelder opprusting mm av fortau foran vårt bygg og Inndalsveien 102.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonseene 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.

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).

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

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 / avgivereiendommen.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

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

UTLEIE

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret i aksjelaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan aksjeeier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis aksjeeier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom

brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også aksjelagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk - og fellesledninger ifølge Bergen kommune.

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

REGULERING

Reguleringsplaner på grunnen
Planid: 10460000
Plantype 30
Plannavn: Årstad gnr. 159 bnr. 391, Falsens vei 52
Saksnr.: 200809874
Ikrafttrådt: 30.09.2008

Kommuneplan
Planid: 65270000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner
Planid: 9730000
Plannavn: Årstad/Fana/Bergenhus kdp. Landås
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100%

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortningssone med arealbruk boligområde ifølge Bergen kommune.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)
kr 321 431,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 811 431,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 400,- (Utstedelse pantattest)
kr 2 793,- (Noteringsgebyr pant forretningsfører)
kr 2 873,- (Transportgebyr)

kr 6 385,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)

kr 12 451,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 823 882,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 832 132,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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:

Grunnpakke (Kr.12 500)

Urådighet selger (Kr.2 793)

Provisjon (Kr.53 880)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 845)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)

Markedspakke 1 (Kr.15 990)

Markedspakke 2 (Kr.19 990)

Oppgjør (Kr.7 990)

Totalt kr. (Kr.120 478)

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.

OPPDRAKSNUMMER

81-24-0331

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 bygningssakyndiges 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.

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 deknings salg 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>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Kvalitetsansvarlig | Eiendomsmegler MNEF Anniken Andreassen Solevåg

SAKSBEHANDLERE

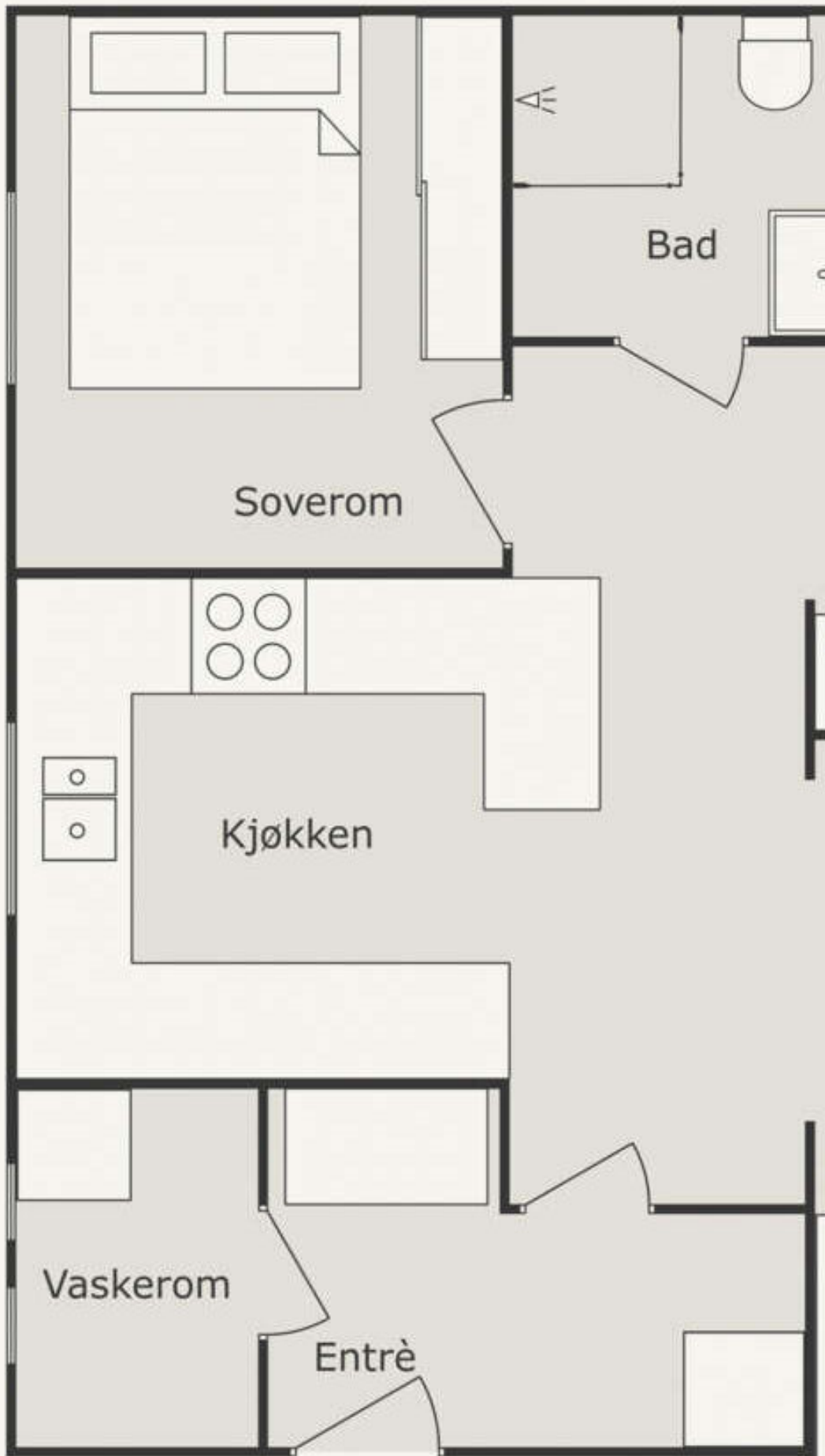
Anniken Andreassen Solevåg
EIE Bergen Sentrum
Kvalitetsansvarlig | Eiendomsmegler MNEF
Mob: 97 04 21 57 / E-post: aso@eie.no

DITT NYE
HJEM?









































































SAMSUNG



SAMSUNG















Small dark rectangular label on the upper left cabinet door.

Small dark rectangular label on the oven door.





























































44



BIG DEAL

Soft
Papperhandklæder

18-pk

59,-

DUNNPRIS



FRUK
ONS

-30%

DUNNPRIS



Sone
30

Sone 30
P
18:00-22:00
1.000,-/2000,-
Max. 20 min.
www.parkering.no

Sushi

Sushi

iSushi

Sushi

Sushi





sammen

iSushi

iSushi

iSushi

























BUNNPRIS







Sushi2

ÖPNINGSTIDER
Mån - Tors 11:00 - 21:00









Spør 1

Bergen lufthavn 2 min
Bergen lufthavn 9 min
12:49





PB
PIZZABAKEREN

PB
PIZZABAKEREN

LUNSDAG
89,-

PIZZA
FR. 100,-

PIZZABAKEREN
PIZZA
BAKAREN



SATS



SATS

0800 - 1000
06:00 - 23:00
08:00 - 21:00
08:00 - 18:00
08:00 - 18:00
08:00 - 18:00





Storetveitvegen 6













REMA 1000
Kjøp billigere
for en sikker
investering i ditt
hjem

REMA 1000

REMA 1000

REMA 1000

REMA 1000

REMA 1000

259









INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Fridalsveien 44, 5063 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 160, bnr. 433

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 13739-2647

Referansenummer: VB1923

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



TAKSTKONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.

Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 2. etasje.

Oppført i 1957.

Tilhørende eksterne boder/rom i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entré (5,8 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerom (2,7 kvm):

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Varmekabler i gulv.

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken (18,2 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for to kjøleskap/frysenskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Stue (22,6 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Gang (4,4 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (10 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (6,3 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 3 (8,5 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4,3 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad og vaskerom.

- Rentbrennende peisovn i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

110 liters varmtvannstank fra 2021.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Vaskerom.

- Balkong.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

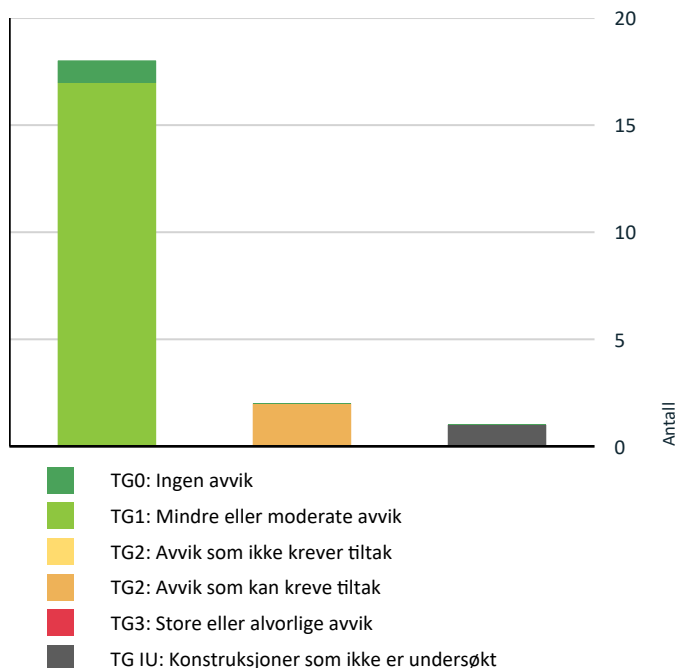
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noe endringer ifbm. Oppussing, men ikke endret fra s-rom til p-rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Vaskerom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har en gjennomgående god standard på overflater og inventar.

Vedlikehold
Leiligheten ble rehabilitert i 2022 og fremstår som godt holdt og med lite bruksslitasje.

Aksjelaget fremstår som godt holdt og har det siste 10 årene utført en hel del vedlikehold, rehabilitering samt utskiftninger på enkelte bygningsdeler (se under). Enkelte bygningsdeler er allikevel eldre i aksjelaget.

Tilbygg / modernisering

2022	Rehabilitering	Hele leiligheten er revet og gjenoppbygget, da noe endret planløsning. Alle arbeider er utført av firma og det foreligger dokumentasjon/garanti.
2023	Utskifting	Takvinder er skiftet.
2023	Vedlikehold	Takrenner rensset og punktvis reparert.
2022	Vedlikehold	Glasslister på vinduer i loftsrom er skiftet.
2021	Utskifting/vedlikehold	Takhetter i nummer 42 er skiftet.
2019	Rehabilitering	Rehabilitering av kjeller nr 42. Påbegynt i 2018. Fuktskader etter vanninntrenging utenfra (fra kommunens vannrør mest sannsynlig). Utskifting av gulv og bodvegger mm. Rør i grunn skiftet ut og gitt synlige føringer og med tilgang til stoppekraner i fellesareal, ikke i private garasjer og boder som tidligere. Utskifting av kjellerdører (10 stk) i rømningsvei (dører med brannklasse).
2019	Vedlikehold	Gamle beslag mellom arker og tak er skiftet.
2016	Rehabilitering	Vinduer og balkongdører er skiftet.
2016	Vedlikehold	Maling av fasader (ikke alle).
2016	Rehabilitering	Deler av kjeller i 44 er rehabilitert.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6,6 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Entré (5,8 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (22,6 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Gang (4,4 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (10 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (6,3 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 3 (8,5 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Merknad:

- Stedvis noe knirk i laminat.

TG 2 Vaskerom

Areal: 2,7 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Varmekabler i gulv.

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Opprinnelig toalettrom omgjort til vaskerom og rehabilitert i 2022.

Arbeider er da utført av:

Arbeidene er da utført av:

- Bad & VVS AS.
- RS Byggservice Skirius AS.
- Belva AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Vannstoppventil er installert.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet inneholder ikke sluk og anses derfor ikke å være ett fullverdig våtrom.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men vær spesielt oppmerksomt ved bruk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,3 kvm.

Badet er helfislet og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er rehabilitert i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Bad & VVS AS.
- RS Byggservice Skirius AS.
- Belva AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 3 - 5 mm fall målt i nedsenket del.
- 8 - 10 mm fall mot nedsenket del.
- 25 - 30 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon/garanti, hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 18,2 kvm.

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for to kjøleskap/fryseskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Årstall: 2022

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert på soverom.

Stoppekran i fordelerskap.

Vannledninger er skiftet i 2022.

Arbeider er utført av:

- Bad & VVS AS.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør er skiftet i 2022.

Arbeider er utført av:

- Bad & VVS AS.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstillter ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Rentbrennende peisovn i stue.

TG 1 Varmtvannstank

110 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
15 ampere 15 stk.

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.

El-anlegget er rehabilitert ifbm. Rehabilitering av leiligheten i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja, BELVA AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

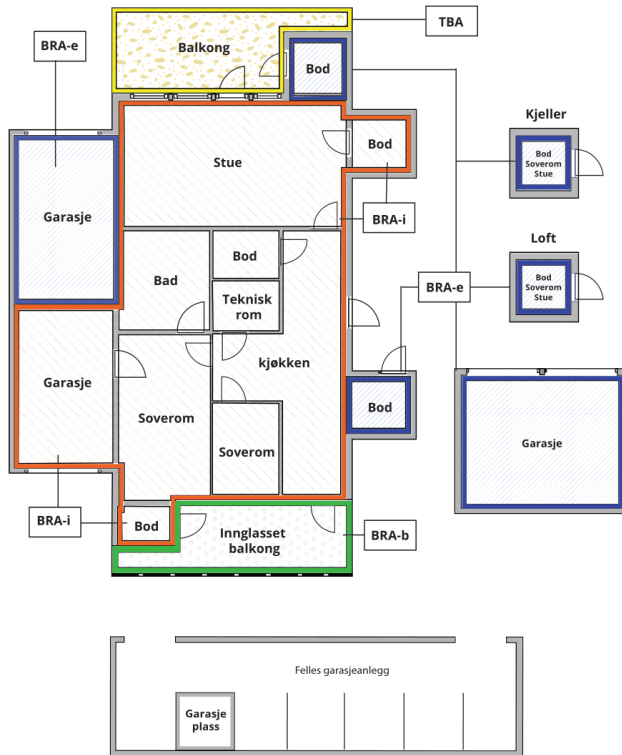
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		9		9			9
2. Etasje	85			85	7		85
Loft		13		13			13
SUM	85	22			7		107
SUM BRA	107						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
2. Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 3		
Loft		Bod , Loftrom	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 5,8 kvm.
- Vaskerom: 2,7 kvm.
- Kjøkken: 18,2 kvm.
- Stue: 22,6 kvm.
- Gang: 4,4 kvm.
- Soverom 1: 10 kvm.
- Soverom 2: 6,3 kvm.
- Soverom 3: 8,5 kvm.
- Bad: 4,3 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod 1 - kjeller: 4,4 kvm.
- Bod 2 - kjeller: 4,8 kvm.
- Loftrom: 7,7 kvm.
- Bod - loft: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort noe endringer ifbm. Oppussing, men ikke endret fra s-rom til p-rom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

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	93	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Oda Kvarme Ure	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	433	0	0	1166.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fridalsveien 44

Hjemmelshaver

Fridalsv 42-44 AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	22.05.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	22.05.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarings.	Ingen	0	Nei
Eier	22.05.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	22.05.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	22.05.2024		Ingen	0	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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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

Norsk takst, 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/VB1923>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240331
Adresse	Fridalsveien 44		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 11 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If forsikring	Polise/avtalenr	SP2096997
Selger 1 Fornavn	Oda	Etternavn	Kvarme Ure
Selger 2 Fornavn	Eirik	Etternavn	Laastad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bad & VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering i 2022. Gammelt bad ble revet, og nytt bad ble oppført.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Firmanavn

Bad & VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør og flisleggingsarbeid er utført av Bad & VVS. Bergen Elektro og Varme AS har utført det elektriske arbeidet.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Dokumentasjon fra Bad & VVS og Bergen Elektro og Varme AS.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Kjeller i nr. 42 ble delvis renoveret pga. fuktskader i 2019. Skaden skyldtes sannsynligvis lekk kommunal kum i offentlig vei utenfor bygget. Dette skjedde før vi flyttet inn i leiligheten, viser derfor til eget skriv fra styreleder om utbedringer og arbeider som er utført i/på bygget.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Kjeller hadde sprekker i gulv pga. setningsskader, og kjeller i nr. 44 ble totalrenovert ca. 2016. Dette skjedde før vi flyttet inn i leiligheten, viser derfor til eget skriv fra styreleder om utbedringer og arbeider som er utført i/på bygget.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar I 2019 ble det gjennomført reparasjon av tak, der overganger mellom arker og tak ble utbedret. Takhetter ble skiftet ut i 2021. i 2023 ble det skiftet takvinduer på loft i nr. 42 og nr. 44. For flere detaljer se eget skriv fra styreleder om utbedringer og arbeider som er utført i/på bygget.

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Østensen kobber og blikkenslagermester.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2019 ble det gjennomført reparasjon av tak, der overganger mellom arker og tak ble utbedret. Takhetter ble skiftet ut i 2021. i 2023 ble det skiftet takvinduer på loft i nr. 42 og nr. 44. For flere detaljer se eget skriv fra styreleder om utbedringer og arbeider som er utført i/på bygget.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Det etableres el-billader våren 2024 som alle aksjonærene kan bruke.

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Bergen kommune vil ruste opp fortauet på forsiden av bygget med beplantning, sittegrupper og fortausdekke.

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Det er «gnageraktivitet» i området. Dette håndteres av firmaet Rentokil som legger ut rottegift og har inspeksjon annenhver måned.

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

Nei Ja Kommentar Det er tidligere oppdaget et lite antall skjeggkre i noen av fellesarealene, og det ble foretatt sanering av skjeggkre i deler av bygget i 2020 og i hele bygget i 2022. Saneringen ble utført av firmaet Rentokil.

TILLEGGSKOMMENTAR

Vedtekter for AS Fridalsvei 42-44 og eget skriv fra styreleder om utbedringer og arbeider som er utført i/på bygget legges ved. Bilder fra rehabilitering av leiligheten i 2022 er delt med megler.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ordinær generalforsamling 2023 i AS Fridalsvei 42-44

Det innkalles til ordinær generalforsamling.

24.05.2023 kl. 19:00 - Møtested hos Siri Lise Sunde i Fridalsveien 44

Til behandling foreligger:

1. Årsberetning
2. Årsregnskap 2022
3. Valg
4. Eventuelt

Aksjonær kan møte med fullmakt.

Bergen 10. mai 2023

Styret i AS Fridalsvei 42-44

Vedlegg:

1. Årsmelding
2. Årsregnskap 2022
3. Skjema for fullmakt
4. Situasjonsplan, opprustning av bakgård

ÅRSBERETNING 2022

Selskapets virksomhet

AS Fridalsvei 42-44 er et selskap der virksomhetens formål er å gi bolig/næringslokaler til selskapets aksjonærer. I tillegg leier selskapet ut ett av næringslokalene, til ekstern leietaker.

Styrets sammensetning

Styreleder, Lena Haukanes, Fridalsveien 44

Styremedlem, Orhan Sagir, Fridalsveien 42

Styremedlem, Siri Lise Sunde, Fridalsveien 44

Varamedlem, Einar Aares, Fridalsveien 42

Styrets redegjørelse for 2022

I starten av året gjennomførte vi en omfattende behandling mot skjeggkre som omfattet hele bygget; leiligheter, fellesarealer, næringslokaler og garasjer. Behandlingen ble utført i sin helhet i to omganger.

Det ble byttet glasslister på vindu på alle hybelrom (8 vindu) samt utskiftning av låskasse på ett av vinduene. I tillegg byttet samme firma (Glassbjerget) ødelagt håndtak på altandør hos Haukanes/Reigstad i nr. 44.

Det oppstod lekkasje på toalettrom i kjeller, Fridalsveien 44 i næringslokalet som selskapet eier. Dette ble reparert.

Det oppstod lekkasje i tak i lagerlokalet til Hope mat (nr. 44). Lekkasje var fra et rør, men det var ikke helt klart hva som var årsak til lekkasjen. Skaden på røret ble reparert.

Det ble gjennomført befaring med Safe brannvern i leiligheter, næringslokalene og fellesarealer for å kartlegge hvor det er brannutstyr og hvor dette eventuelt manglet. Det ble i denne forbindelse fornyet serviceavtaler med Safe som også omfatter garasjene.

Styret har igangsatt arbeid med opprusting av de to områdene der det er avfallsbeholdere i dag. Omfatter betongdekke under beholderne, og gjerder (halvhøye vegger) og tak, i tillegg til elbil ladepunkt mm. Løvaas Byggteknikk har stått for prosjektering og utarbeidet tilbudsgrunnlag/ innhentet priser. Det er inngått kontrakt med Gravdal Hage og Anlegg AS.

Det er fremdeles vinduer i første etasje på gateplan, som ikke er skiftet. Gjelder lokalene til Hope Mat AS. Avtale i 2016 var at man skulle avvente, men ikke lenger enn fem år. Viser til de siste års årsmeldinger.

**As Fridalsvei 42-44
2022**

Resultatregnskap 2022

As Fridalsvei 42-44

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	828 124	799 080	827 800	858 800
Andre inntekter	3	96 000	85 488	96 000	96 000
Sum inntekter		924 124	884 568	923 800	954 800
Driftskostnader					
Avskrivninger	4	11 223	11 222	11 000	11 000
Felles strøm og varme		37 291	45 000	40 000	41 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		177 734	179 903	168 000	197 000
Andre driftskostnader	5	152 759	161 274	162 000	162 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 001	12 240	0	0
Vedlikehold	7	68 531	144 971	100 000	350 000
Forretningsførsel		46 038	43 360	45 500	49 500
Andre konsulent honorarer		102 981	1 063	0	0
Kontingent		795	795	0	0
Forsikring		45 894	42 892	48 500	52 500
Sum driftskostnader		650 246	642 720	575 000	863 000
Driftsresultat		273 878	241 848	348 800	91 800
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		6 241	1 408	0	0
Andre renteinntekter		222	780	0	0
Sum finansinntekter		6 463	2 188	0	0
Rentekostnader lån		165 577	122 568	122 084	213 000
Sum finanskostnader		165 577	122 568	122 084	213 000
Resultat av finansposter		-159 114	-120 379	-122 084	-213 000
Resultat		114 764	121 468	226 716	-121 200
Til/fra udekket tap		114 764	121 468	0	0
Sum disponeringer		114 764	121 468	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

As Fridalsvei 42-44
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8, 11	1 055 834	1 055 834
Andre driftsmidler	4	34 080	45 303
Sum varige driftsmidler		1 089 914	1 101 137
Sum anleggsmidler		1 089 914	1 101 137
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 716
Forskuddsbetalte kostnader		51 985	51 619
Andre fordringer		500	500
Sum fordringer		52 485	54 835
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		518 827	633 275
Sum bankinnsk. og kontanter		518 827	633 275
Sum omløpsmidler		571 312	688 110
SUM EIENDELER		1 661 226	1 789 247

Balanse pr. 31.12.2022

As Fridalsvei 42-44
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-3 843 139	-3 957 903
Sum opptjent egenkapital		-3 843 139	-3 957 903
SUM EGENKAPITAL		-3 742 339	-3 857 103
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	4 297 893	4 489 183
Annen langsiktig gjeld		1 069 967	1 069 967
Sum langsiktig gjeld		5 367 860	5 559 150
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		15 876	0
Leverandørgjeld		7 126	73 697
Påløpne renter		989	738
Annen kortsiktig gjeld		11 714	12 765
Sum kortsiktig gjeld		35 705	87 200
SUM GJELD		5 403 565	5 646 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 661 226	1 789 247

Bergen,
Styret for As Fridalsvei 42-44

Lena Haukanes
Styrets leder

Siri Lise Sunde
Styremedlem

Orhan Sagir
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3801 Andel driftskostnader	690 924	670 728	691 000	722 000
3810 Utleie lokaler	60 000	60 000	60 000	60 000
3825 Leieinntekter EI-bil	400	0	0	0
3848 Gangvask	76 800	68 352	76 800	76 800
Sum felleskostnader	828 124	799 080	827 800	858 800

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	96 000	85 248	96 000	96 000
3885 Andre inntekter	0	240	0	0
Sum andre inntekter	96 000	85 488	96 000	96 000

Note 4 - Andre eiendeler

	Avfukter	Gjerder
Anskaffelseskost pr.01.01	49 832	62 982
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 832	62 982
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 946	6 276
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 579	44 154
Bokført verdi pr.31.12	15 252	18 827
Anskaffelsesår	2016	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	4	3

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5902	Gaver til styremedlemmer	583	0	0	0
5903	Gaver til beboere	0	1 069	0	0
6326	Snømåking og brøyting	399	11 343	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	158	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	78 684	68 372	70 000	70 000
6370	Garasjer	0	6 703	0	0
6375	TV/Bredbånd	63 002	60 921	62 000	62 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	8 668	9 795	0	0
6940	Porto	110	260	0	0
7770	Bankgebyr	960	920	0	0
7782	Kostnader bomiljø	196	1 890	0	0
Sum driftskostnader		152 759	161 274	162 000	162 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6502	Brannvernustyr	4 343	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 658	0	0	0
6540	Inventar	0	12 240	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		7 001	12 240	0	0

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	100 000	350 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	4 560	5 181	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	2 420	1 009	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	35 764	36 475	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	15 563	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	53 900	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	10 224	48 406	0	0
Sum vedlikehold		68 531	144 971	100 000	350 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 055 834
Anskaffelseskost pr.31.12	1 055 834
Bokført verdi pr.31.12	1 055 834
Anskaffelsesår	1954

Note 9 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-3 843 139	-3 957 903

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 10 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2019	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	510 817	
Nedbetalt i år	191 290	
Lånesaldo 31.12		4 297 893
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2039		

Sum langsiktig gjeld **4 297 893**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner 3 246 901

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12138238057	1,00	1 039 374,00	1 039 374,00
	1,00	464 272,00	464 272,00
	2,00	359 610,00	719 220,00
	2,00	337 973,00	675 946,00
	1,00	323 972,00	323 972,00
	2,00	295 188,00	590 376,00
	1,00	266 403,00	266 403,00
	1,00	218 331,00	218 331,00

Note 11 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	4 297 893	4 489 183
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	1 055 834	1 055 834

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	600 910	670 468
Periodens resultat	114 764	121 468
Årets avskrivninger	11 223	11 222
Avdrag lån	-191 290	-202 249
Endring i disponible midler	-65 303	-69 558
Disponible midler 31.12.	535 607	600 910

449 - Årsregnsk...

Name Date
Sagir, Orhan **2023-04-13**

Identification

 Sagir, Orhan

Name Date
Sunde, Siri Lise **2023-04-13**

Identification

 Sunde, Siri Lise

Name Date
Haukanes, Lena **2023-04-13**

Identification

 Haukanes, Lena



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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

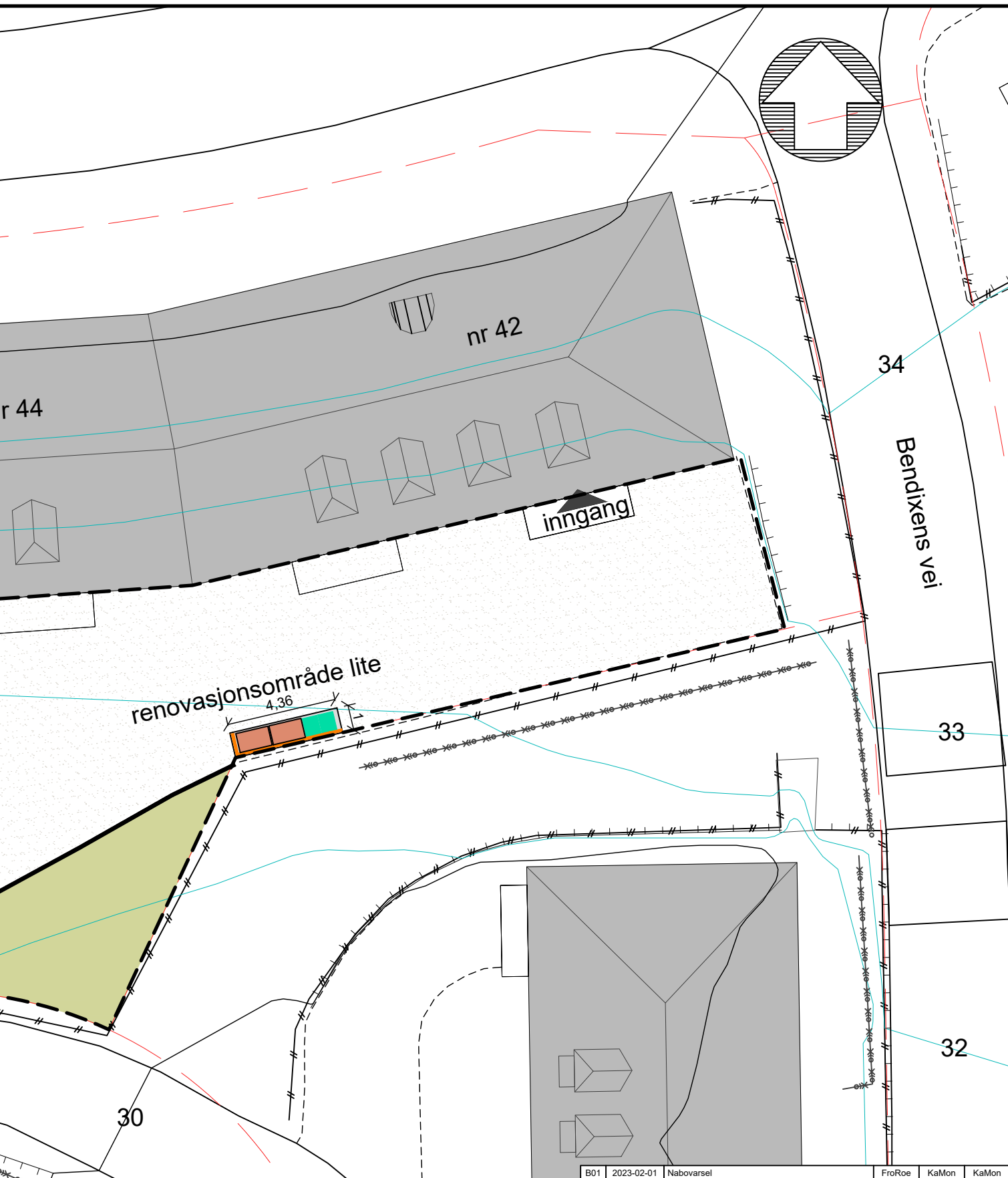
"N:\15\3\32\1513320\689 Fridalsveien 42-44\BIM\Fridalsveien42-44.dwg - FroRoe - Plottet: 2023-02-15, 12:22:32 - LAYOUT = L-70-01 - XREF = kartgrunnlag"



TEGNFORKLARING

- eiendomsgrense
- eksisterende koter
- eksisterende flettverksgjerde
- eksisterende kumlokk
- prosjektgrense

- eksisterende kantstein
- ny kantstein
- plantefelt, stauder
- ny takflate
- gressarmering
- eksisterende tak



- ntstein plasstøpt betong
- er nytt gjerde av trevirke
- container 660 liter
- container 240 liter
- flate eksisterende gressdekke
- eksisterende grusdekke

B01	2023-02-01	Nabovarsel	FroRoe	KaMon	KaMon
<small>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</small>					Målestokk (gjelder A3)
AS Fridalsvei 42-44					1:200
Fridalsveien 42-44, 5063 Bergen Gnr 160 / bnr 433 Ny situasjonsplan					
SØKNADSTEGNING					
Norconsult		Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon	
5133220		L-70-01		B01	

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

AS Fridalsveien 42 - 44

Sted: Fridalsveien 44

Dato: 11.03.2024

Møtet ble åpnet av: Lena Haukanes

Til stede fra styret: Lena Haukanes

Siri Lise Sunde

Anders Askeland Brynhildsen

Orhan Sagir

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik

Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall aksjonærer representert)

Antall andelseiere til stede: 6 aksjonærer

+ Antall fullmakter: 3 aksjonærer

= Antall stemmeberettigede: 9 aksjonærer

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 36)

Forslag til møteleder: Lena Haukanes

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Katrine Sandvik

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen)

Forslag til protokollunderskriver: Orhan Sagir og Mathias Mandelid

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Orhan Sagir og Oda Kvarme Ure

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinært årsmøte må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

2.1. Finansiering av takvinduer og opprusting av bakgården

Vedtak: Alternativ 1 ble valgt.
Finansiering skal gjøres ved låneopptak i selskapet.
Styret får fullmakt til å refinansiere dagens lån og til å øke dette med kr 500.000, nedbetalingstid på det nye låneopptaket blir da likt som eksisterende lån har i dag (gjenstår ca. 14 år) istedenfor 10 år som var foreslått opprinnelig.

2.2. Valg av nytt styre

Vedtak:	Styreleder	Siri Lise Sunde	valgt for 1 år
	Styremedlem	Kristine Kolberg	valgt for 2 år
	Varamedlem	Mathias Brekke Mandelid	valgt for 1 år

Etter dagens valg vil styret sin sammensetning se slik ut:

Styreleder	Siri Lise Sunde	2024 – 2025
Styremedlem	Orhan Sagir	2023 – 2025
Styremedlem	Kristine Kolberg	2024 – 2026
Varamedlem	Mathias Brekke Mandelid	2024 – 2025

Protokoll eogf ...

Name
Sagir, Orhan

Date
2024-03-13

Identification

 Sagir, Orhan

Name
Mandelid, Mathias Brekke

Date
2024-03-18

Identification

 Mandelid, Mathias Brekke

Name
Haukanes, Lena

Date
2024-03-13

Identification

 Haukanes, Lena

Name
Sandvik, Katrine

Date
2024-03-13

Identification

 Sandvik, Katrine



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

**VEDTEKTER
FOR
AS FRIDALSVEI 42-44**
Revidert 12.05.2021, 14.06.2022

§ 1

Selskapets navn er AS Fridalsvei 42-44.

§ 2

Selskapets formål er å eie og drive eiendommen Fridalsveien 42-44, Bergen.

§ 3

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 4

Aksjekapitalen er på kr 100.800,-, fordelt på 336 aksjer a kr 300,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 5

Bare den som også er leietaker i selskapets eiendommer kan være aksjonær i selskapet.

Som leietaker kan bare godkjennes aksjonær som har innbetalt det innskudd som er fastsatt for vedkommendes leieobjekt, eller som fra tidligere leietakeraksjonær har overtatt sistnevntes aksjer og tilhørende gjeldsbevis lydende på det innskudd som er fastsatt for leieobjektet.

§ 6

Aksjonærene plikter å deponere sin aksje og sitt gjeldsbevis hos selskapet, som sikkerhet for at det oppfyller sine forpliktelser overfor dette.

§ 7

Selskapets eiendom må ikke sammenslås med naboeiendom ved etablering av gjennomgang til denne, eller ved andre bygningsmessige endringer i selskapets eiendom.

§ 8

Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Samtykke skal normalt kun gis for ett år for leilighetene, og som tidligere to år for forretningene, med rett til forlengelse i ytterligere ett år for leilighetene og to år for forretningene i spesielle tilfelle. Fremleie for butikkene godkjennes normalt for 2 år av gangen, med styrets samtykke.

Aksjonæren er ansvarlig overfor selskapet for fremleiet leilighet eller butikklokale.

§ 9

En aksjonærs leierett kan ikke sies opp av selskapet uten at det foreligger vesentlig mislighold i forhold til husleiekontrakt, ordensregler, vedtektene eller vedtak i generalforsamlingen. Ved vesentlig mislighold kan leieforholdet sies opp med en måneds varsel.

Med samme frist kan aksjonæren pålegges å selge sine aksjer og overføre gjeldsbeviset til ny leietakeraksjonær som selskapets godtar.

Dersom aksjonæren innen 1 mnd etter leieforholdets opphør ikke har overdradd aksjer og gjeldsbevis, har selskapet rett til det for hans regning og risiko å selge aksjene og gjeldsbeviset og foreta nødvendig transport av disse, ved innføring i aksjeboken.

§ 10

Salg eller pantsettelse av aksjer kan bare skje med styrets samtykke. Nektelse av samtykke krever saklig grunn.

Aksjeovergang ved arv, salg eller på annen måte til en aksjonærs nærstående kan ikke nektes.

Aksjonær som ønsker å avhende aksjer, skal varsle styret straks. Avhendelse må gjennomføres innen 2 mndr etter at varsel er gitt styret.

§ 11

Selskapets styre består av 3-4 medlemmer, hvorav fortrinnsvis en aksjonær fra de næringsdrivende, etter generalforsamlingens beslutning og inkludert styreleder som velges særskilt.

Det velges 1-2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

Styret og varamedlemmer velges for 2 år om gangen.

Styrets leder og et annet styremedlem i fellesskap har selskapets signatur.

Styrets leder har selskapets daglige ledelse.
Styret kan meddele og tilbakekalle prokura.

§ 12

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år.

På ordinær generalforsamling skal behandle og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskap, årsberetning, herunder utdeling av utbytte eller dekning av tap.
2. Valg av styre- og varamedlemmer og revisor og fastsettelse av godtgjørelse for disse.
3. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 13

Styret skal innen utgangen av mai måned hvert år utarbeide årsberetning.

Styrets årsberetning, regnskapet og revisors beretning skal sendes aksjonærene sammen med innkalling til ordinær generalforsamling.

§ 14

Innkalling til ordinær generalforsamling sendes skriftlig til aksjonærene minst 14 dager før møtet avholdes.

Innkallingen skal meddele hvilke saker som skal behandles.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjonær har rett til å få behandlet i generalforsamlingen saker eller spørsmål som vedkommende skriftlig meddeler fra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Dersom innkalling allerede er utsendt, skal ny innkalling utsendes dersom det gjenstår minst en uke til generalforsamlingen.

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av selskapets aksjonærer, revisor eller aksjonær som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling foretas med samme frist og med samme krav til innhold som for ordinær generalforsamling.

§ 16

I generalforsamlingen har hver aksjonær en stemme, uansett vedkommendes antall leieobjekter og aksjetall. Hvis flere aksjonærer sammen eier aksjer for en enhet har disse en stemme.

Aksjonær kan møte med fullmektig som ikke behøver å være aksjonær, men må ha skriftlig fullmakt.

Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra saker hvor det i medhold av vedtektene eller loven stilles andre flertallskrav.

I tilfelle av stemmelikhet treffes avgjørelse ved loddtrekning.

§ 17

Garasjer

Garasje nummer 01 (liten garasje nr 42) er knyttet til aksje nr 16-18 (leilighetsnummer H0201, nr 42)

Garasje nummer 02 (stor garasje nr 42) er knyttet til aksje nr 1-3 (leilighetsnummer H0302, nr 42)

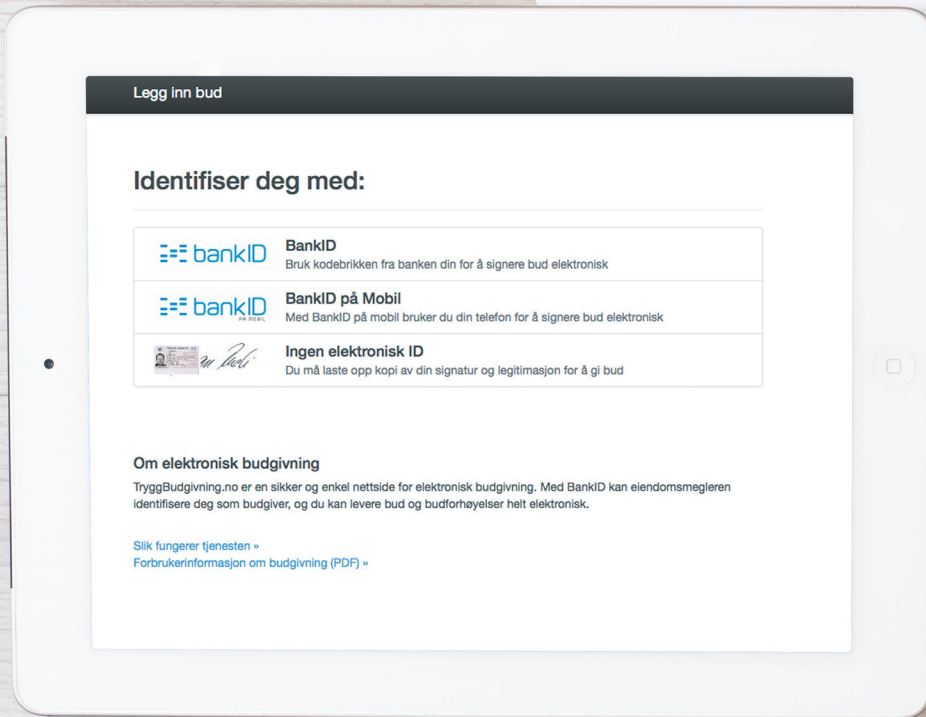
Garasjenummer 03 (stor garasje nr 44) er knyttet til aksje nr 19-21 (leilighetsnummer H0302, nr 44)

Garasje nummer 04 (liten garasje nr 44) er knyttet til aksje nr 7-9 (leilighetsnummer H0202, nr 42)

Aksjeeier er selv ansvarlig for reparasjon og utskifting av garasjeport. Garasjeporter skal så langt det lar seg gjøre være like i utseende. Ved endring/utskifting skal det søkes til styret om tillatelse.

Garasjen følger aksjen ved salg. Internt salg og ombytting av garasjer krever endring av vedtekter og aksjebok, må meldes til styret i forkant. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

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/264/600005509/ultsaxdaza>
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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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 salg-soppgaven, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Anniken Andreassen Solevåg

KVALITETSANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER MNEF

97 04 21 57
aso@eie.no
EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

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 verddivurdering 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 verddivurdering 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. Verdivurdering 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