

PROAKTIV



MYRDALSVEGEN 10F



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NYBORG

HORISONT! Lekker toroms toppleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet. Stor terrasse med gode solforhold. Heis!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrdalsvegen 10F, 5130
NYBORG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 189, bnr. 6, snr. 146 i
Sameiet Horisont

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 119.140,-

Totalpris: 4.309.140,-

Kommunale avgifter: 13.221,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
områdets bestemmelser.

Tomt: 35633.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.491,-

Felleskostnader inkl.: Sameieavgift
kostnader bolig og næring: kr. 44,-
Sameieavgift bolig: kr. 1.946,-
Kabel-tv/internett: kr. 441,-
Filter: kr. 40,-
Miljøavgift plastnedkast: kr. 20,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	24	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
58			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Som bosatt i Åsane har han inngående kjennskap til hele bydelen. På visning møter du alltid en forberedt, imøtekommende og tilstedeværende megler som tar seg tid, både til menneskene han møter og til detaljene som skaper gode prosesser.

Budrunden er ofte det avgjørende øyeblikket, og det er her Stian sin erfaring virkelig kommer til sin rett. Med hundrevis av gjennomførte budrunder bak seg, kombinert med tålmodighet, timing og forhandlingsevne, jobber han strategisk og målrettet for å sikre deg best mulig pris, samtidig som kjøper som er villig til å betale litt mer enn alle andre, sikrer seg sitt drømmehjem.

Presisjon, effektivitet og ekte salgsglede er verdiene Stian tar med seg inn i hvert oppdrag. Hans mål er alltid at du som kunde skal sitte igjen med vissheten om at boligens fulle potensial er utnyttet, og at det beste resultatet er oppnådd.

Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder **Stian Sjøstrand Hansen**

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



NYBORG

Kommune: Bergen / Område: Nyborg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Myrdalsvegen 10F har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ulset i Åsane. Her bor du med kort vei til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, trening og idrett, samtidig som området har gode kollektivforbindelser. Beliggenheten legger godt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Horisont kjøpesenter ligger ca. 1 minutt gange fra boligen og byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet dagligvarebutikk, apotek, treningssenter og serveringssteder. Rema 1000 Åsane Senter ligger også ca. 6 minutters gange unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Midtbygda barnehage ligger ca. 5 minutters gange unna, mens Myrdal barnehage ligger ca. 10 minutter unna. Blokkhaugen skole ligger ca. 11 minutters gange fra boligen, og Ulsetskogen



OFFENTLIG TRANSPORT

Myrdalsvegen Linje 87	5 min 0,4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12,3 km
Bergen Flesland	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åsane Senter	6 min
Coop Obs Horisont Post i butikk	6 min 0,5 km

VARER/TJENESTER

Horisont	6 min
Apotek 1 Horisont	7 min

SPORT

Åsane idrettspark Fotball, friidrett	4 min 0,3 km
Åsanehallen Aktivitetshall	6 min 0,5 km
SATS Horisont	6 min
MOVA Åsane	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Myrdal Idrettspark sør	3 min
Åsane VGS - Vestland fylkeskommune	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



skole ca. 16 minutter unna. Åsane videregående skole ligger ca. 5 minutters gange fra boligen.

Området byr på gode muligheter for en aktiv hverdag. Åsane idrettspark ligger ca. 4 minutters gange unna og tilbyr blant annet fotball og friidrett. Åsanehallen og SATS Horisont ligger begge ca. 6 minutters gange fra boligen, mens MOVA Åsane ligger ca. 14 minutter unna.

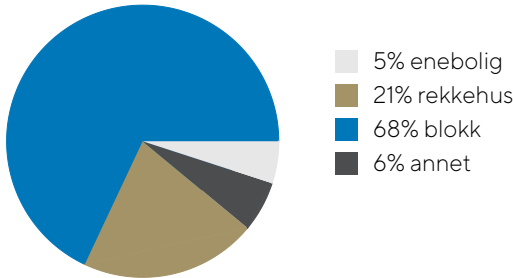
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig, med bussholdeplass i Myrdalsvegen ca. 5 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 87. Med bil er det ca. 14 minutter til Bergen jernbanestasjon og ca. 28 minutter til Bergen

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL MYRDALSVEGEN 10F

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

35 633,40 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har en felles takhage som er tilgjengelig for beboerne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Våtrom - Overflate gulv - Vann blir stående på gulv etter bruk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ole Henrik Berg (befaringsdato: Tirsdag, 15. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? "Ja. Det ble i regi av Horisont satt inn folk for å reparere noen beslag på taket over i min leilighet. Vet ikke om dette var en reklamasjonsjobb. Det var ikke lekkasje i min leilighet, men slik jeg forstod det så var det problemer lenger nede i etasjene."

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? "Ja. Det var skjeggkre i en del leiligheter. V ifikk inn firma som la ut feller slik at vi ble kvitt problemet i min leilighet."



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder: Entre, gang, kjøkken og stue, bad, soverom og teknisk rom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller: BRA-e: 5 kvm
5. etasje: BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 59 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Myrdalsvegen 10F – en moderne og innbydende toppleilighet fra 2015 med gjennomgående god standard og en praktisk planløsning. Leiligheten ligger i 5. etasje og byr på lyse oppholdsrom, et romslig soverom, et delikat flislagt bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor terrasse med fine solforhold. I tillegg disponeres en ekstern bod i byggets kjeller. Leiligheten er godt vedlikeholdt, og tilstandsrapporten viser ingen registrerte TG3-avvik.

Leiligheten har en romslig entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom. Stue og kjøkken utgjør et lyst og åpent oppholdsrom på ca. 23,2 m². De store vindusflatene sørger for godt med naturlig lys, og den åpne løsningen gir naturlige

soner for både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, som blir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. Terrassen er på ca. 15 m² og det er god plass til utemøbler og flere hyggelige soner, med fine solforhold og utsyn over nærområdet.

Kjøkkenet er levert av Sigdal og har et moderne og tidløst uttrykk med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen byr på gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyrvakt, nedfelt stålvaske, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Kombiskap følger også med.

Soverommet er romslig og måler ca. 11,3 m². Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og medfølgende romslig garderobe. Rommet har et lunt uttrykk og gode møbleringsmuligheter. Badet har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, skap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming.





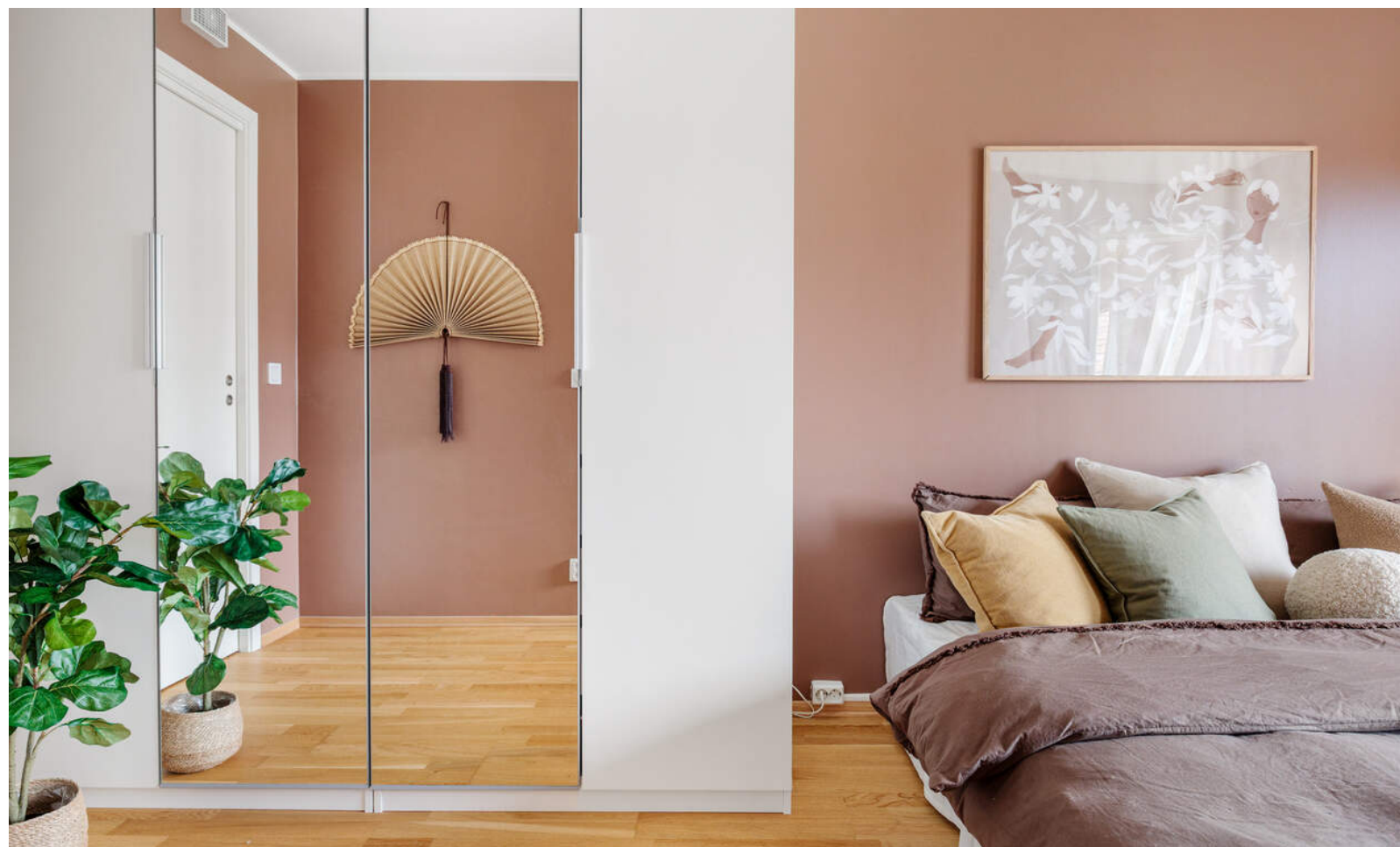
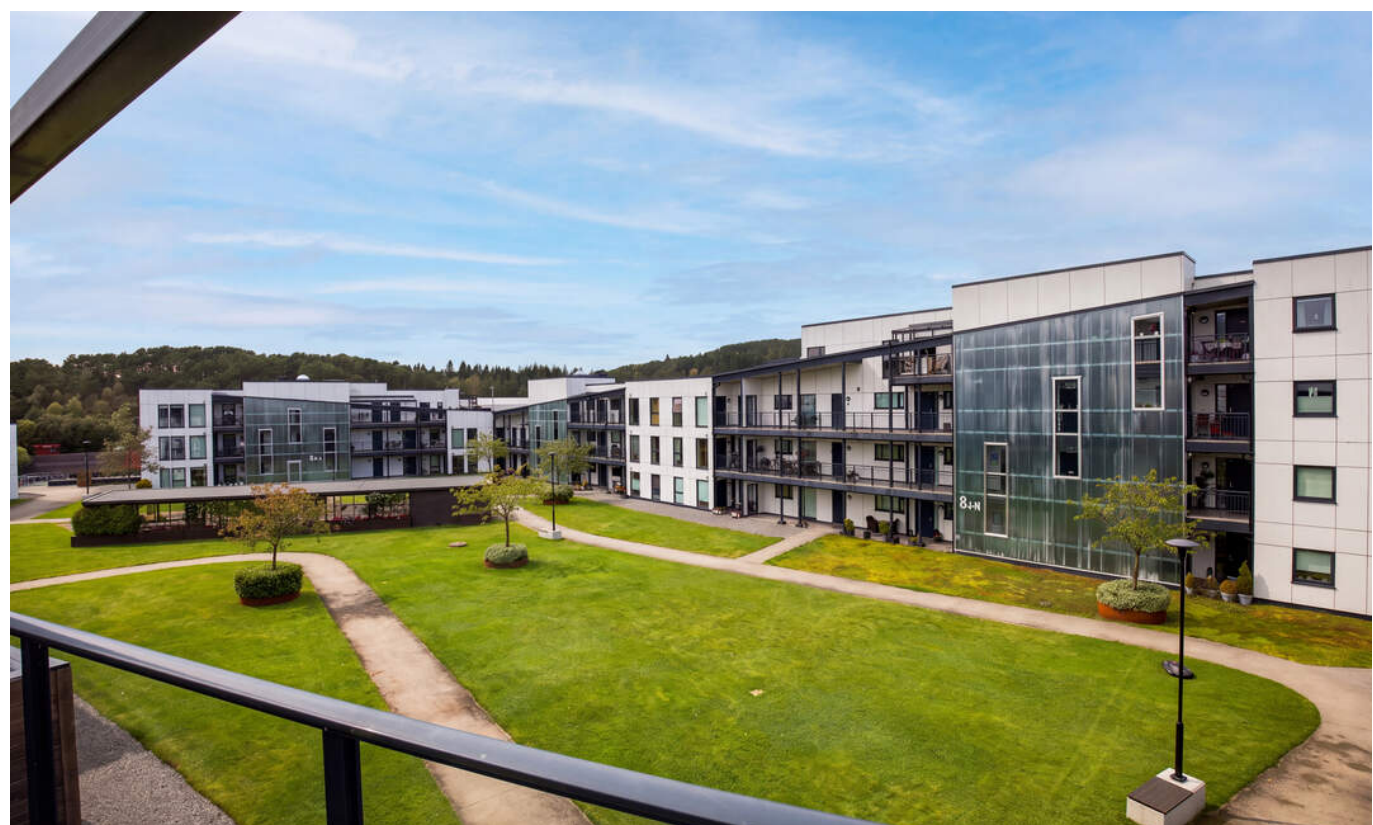


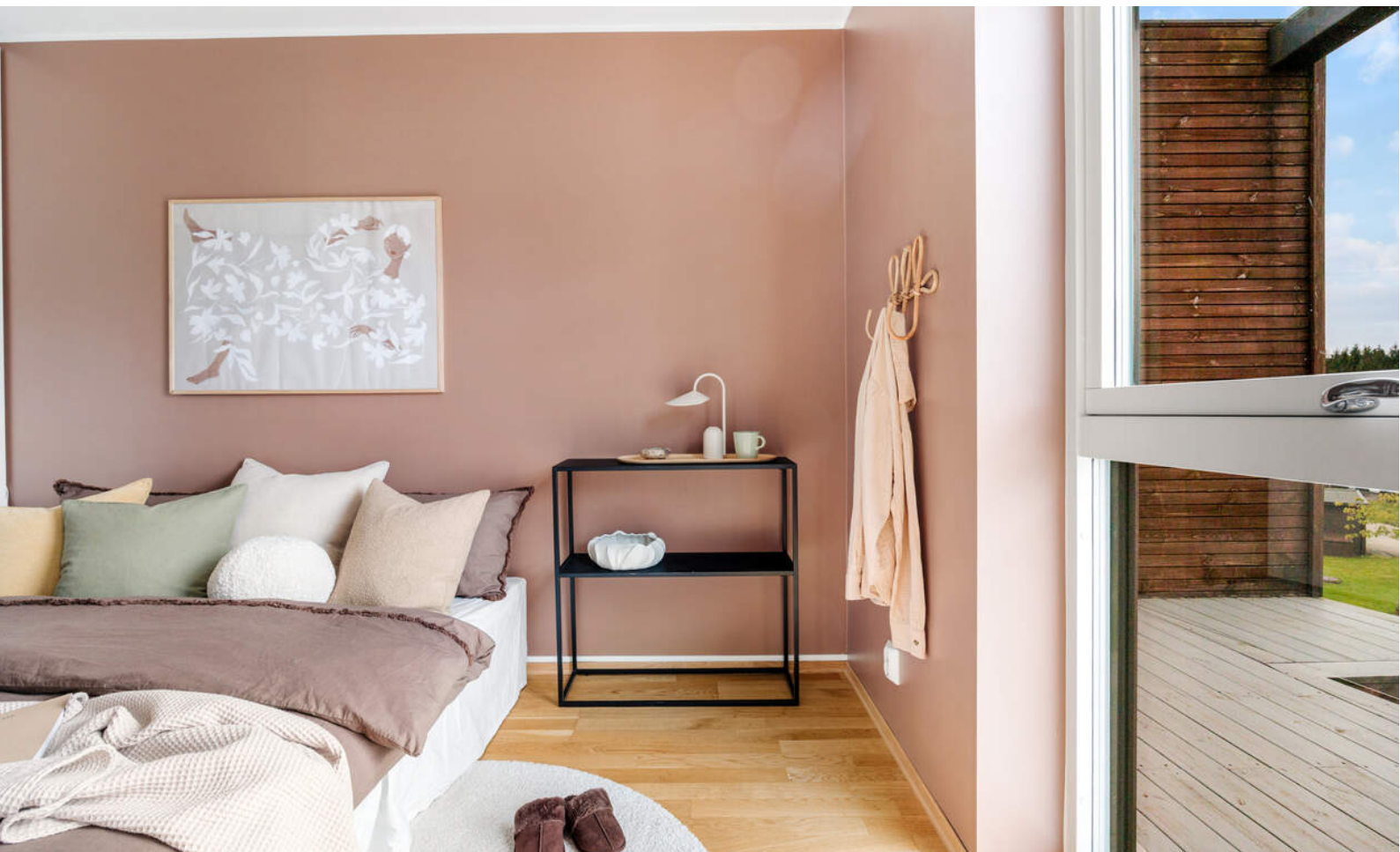
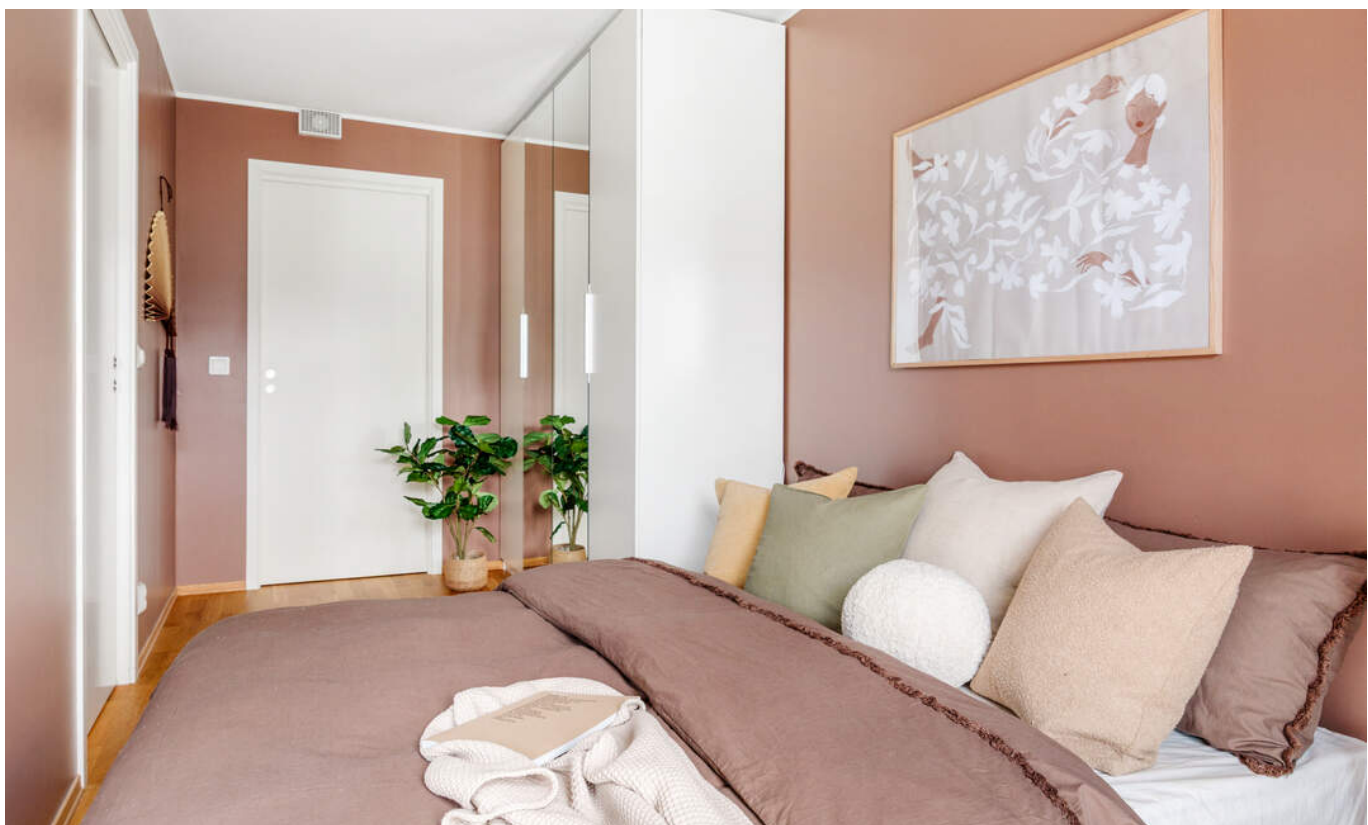
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

35 633,40 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har en felles takhage som er tilgjengelig for beboerne.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om sameiet

Sameiet Horisont er delt opp i 171 eierseksjoner, hvor 1 er næringsseksjon.

Felleskostnader pr. mnd

2.491,-

Felleskostnader inkluderer

Sameieavgift kostnader bolig og næring: kr. 44,-

Sameieavgift bolig: kr. 1.946,-

Kabel-tv/internett: kr. 441,-

Filter: kr. 40,-

Miljøavgift plastnedkast: kr. 20,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 7.160.853,-

Driftsutgifter til sammen kr. 9.117.286,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i

eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Det gjelder enkelte retningslinjer for dyrehold, men disse er av ordinær karakter og skal bidra til et godt bomiljø for alle beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Chubb European Group SE

Polisenummer NORESA08411

Formuesverdi primær

843.162,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.372.649,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.221,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Byggelån Heder Bank, etter styrevedtak februar 2026 med varighet på 12 måneder og Beløp kr 3.000.000. Skal brukes til en pågående tvist med utbygger, og kravoppgjør fra forsikringsselskap. Lånet tilbakebetales i sin helhet etter at arbeidet er fullført, og fellesgjelden for dette vil bli fordelt på den enkelt andel. Styret opplyser om at styret har som mål å nedbetale kassakreditten i sin helhet ved årsskiftet, i tråd med vedtaket som ble fattet på årsmøtet. Fellesgjelden vil dermed økte tilsvarende. Styret opplyser om at det er usikkert hva dette vil utgjøre for den enkelte seksjon. Videre skriver styret at dersom de skal gi et forsiktig anslag per i dag, vil det trolig være maksimalt kr 15 000 til 20 000 per seksjon. Det understrekes imidlertid at dette kun er et estimat, og at det endelige beløpet ikke er avklart. Sameiet har per i dag ingen andre lån enn kassakreditten.

Det fremgår at sameiet har en pågående reklamasjonssak som gjaldt lekkasjer i veggene. Ankesaken ble behandlet og ble avslått. Styret opplyser om at de vil behandle saken videre. Dette er ikke en akutt sak, men noe som må utbedres over tid som følge av avslaget på reklamasjonen. Det er foreløpig ikke avklart hvilke konsekvenser dette vil få for den enkelte seksjon. Styret opplyser videre at de på sikt må regne med at dette enten vil medføre en økning i felleskostnadene eller et ekstra innskudd for å dekke nødvendige utbedringer. Som nevnt er dette noe som vil bli håndtert over en lengre periode, og styret vil holde beboerne orientert om videre prosess og eventuelle beslutninger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.02.2016 som omhandler kjøpesenter/boliger. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 15. februar 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/189/6/146:
14.03.1959 - Dokumentnr: 500975 - Erklæring/avtale VEDR. STATSTILSKUDD TIL KANALISERING
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

1710.1968 - Dokumentnr: 506583 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	18.09.1985 - Dokumentnr: 28968 - Best. om vann/kloakkledn., gjerde m.m. Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	21.10.1985 - Dokumentnr: 32837 - Bestemmelse om gjerde, veg, vann/kloakk m.m. Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	25.11.1985 - Dokumentnr: 37509 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.	30.10.1986 - Dokumentnr: 35676 - Bestemmelse om veg, vann/kloakkledn, gjerde m.m. Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	04.02.1994 - Dokumentnr: 3067 - Erklæring/avtale Grn.188 Brn.469 er utskilt fra bl.a. d.e. Areal tils. ca.23.400 m2 Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	14.05.1997 - Dokumentnr: 13433 - Erklæring/avtale Gnr. 189, bnr. 346 er utskilt fra bnr. 193, 196, 201, 322 og gnr. 188, bnr. 25 Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	08.01.2001 - Dokumentnr: 723 - Best. om vann/kloakkledn., gjerde m.m. Rettighetshaver: bnr. 6 og parseller utskilt fra bnr. 6. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	08.01.2001 - Dokumentnr: 723 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 med traktor/maskiner i nåv. isolasjonsbelte på visse vilkår. Forbud mot å oppføre bygg dersom isolasjonsbelte blir frigitt. Forbud mot stenging av hovedgrøft m.v. Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	08.01.2001 - Dokumentnr: 723 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere
---	--	--	---	--	--	--	--	--	---

10.10.2013 - Dokumentnr: 865813 - Bestemmelse iflg. skjøte Solidaransvar for drift og vedlikehold av privat felles anlegg Kan ikke slettes uten samtykke fra kommune. Gjelder denne registerenheten med flere Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS Org.nr: 928 655 547 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	10.10.2013 - Dokumentnr: 865813 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531 Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS Org.nr: 928 655 547 Bestemmelse om plassering av hydranter og sluk Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	06.12.2013 - Dokumentnr: 1063794 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Bestemmelse om installasjon, drift og vedlikehold av nettstasjon med kabelanlegg Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	30.10.2014 - Dokumentnr: 939775 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjensidig bruksrett til adkomstvei og snuareal Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	30.10.2014 - Dokumentnr: 939775 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:417 Bestemmesle om bruksrett til trapper og heiser m.fl. Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	30.10.2014 - Dokumentnr: 939775 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:417 Bestemmelse om gasstank og gasskjele Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere
---	--	---	--	--	--

30.10.2014 - Dokumentnr: 939775 - Best. om vann/kloakkledn. Gjensidig rett til stikkledninger for vann/avløp samt kummer Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	30.10.2014 - Dokumentnr: 939775 - Erklæring/avtale Gjensdig rett til å etablere teknisk infrastruktur Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:6 Gjelder denne registerenheten med flere	14.12.2015 - Dokumentnr: 1168329 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531 Bestemmelse om spillvannsledning Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere	07.12.2017 - Dokumentnr: 1377948 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:188 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere ----- Diverse påtegning Bestemmelse om flytting av tilkomstvei Bestemmelse om beplantning Bestemmelse om støyskjerm	30.12.2021 - Dokumentnr: 1632673 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere	12.04.2024 - Dokumentnr: 1315563 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:373 Rett til å benytte og vedlikeholde laksetrapp og del av gang- og sykkelvei Gjelder denne registerenheten med flere	20.05.2015 - Dokumentnr: 443619 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 146 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 54/51918
--	---	---	---	--	--	---

Regulerings- og arealplaner Reguleringsplaner over grunnen: PlanID: 18190000 Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 Dekningsgrad: 2,5 % Reguleringsformål: Sentrumsformål Planens intensjon er å utvikle området til et sentrumsområde med forretning, bolig, kontor, tjenesteyting og å ivareta Ulsetlona og tilføre denne rekreasjonsverdier og gangakser.	Reguleringsplaner på grunnen: PlanID: 18190000 Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 Dekningsgrad: 92,1 % PlanID: 64430000 Plannavn: Åsane. Gnr 188 bnr 492 mfl., Myrdal Idrettspark Planområdet ligger ved Myrdal i Åsane og er ferdig opparbeidet. Reguleringsendringen skal tilpasse gjeldende reguleringsplan til områdets faktiske utforming med mindre justeringer og tilpasninger gjennom byggeperioden.	PlanID: 65630000 Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN Planforslaget for Myrdalshovden legger til rette for etablering av et boligområde der det oppføres fem nye boligbygg med uteoppholdsareal og tilkomst til parkeringsanlegg under bakken.	Reguleringsformål er primært sentrumsformål, torg, gang-sykkelveg og grøntstruktur.	Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen): Frisiktsone Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen): Utforming	Reguleringsplaner under grunnen: PlanID: 18190000 Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 Reguleringsformål: Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål og garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	Kommuneplan: PlanID: 65270000 Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 Ikrafttrådt: 19.06.2019 Arealformål: Sentrumsformål, sentrumskjele, byfortettingssone og grønstruktur Hensynssoner gul støy i kommuneplanen: Vei støy - gul sone, dekningsgrad 29,3% Hensynssoner rød støy i kommuneplanen: Vei støy - Rød sone, dekningsgrad 1,1%
--	---	---	---	---	---	---

Kommunedelplan:

PlanID: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Arealformål: Senterområde, friområder, vannareal, boligområder

Restriksjonsområder: Krav om reguleringsplan

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID:66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Det er vedtatt oppstart av et strategisk planarbeid for Åsane sentrale deler, med mål om å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig byutvikling med bedre bomiljø, økt tilrettelegging for gående og syklende, attraktive byrom, forbedret kollektiv- og vegsystem samt fortetting i egnede områder.

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 19630001

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN

Planen gjelder eiendommen gnr. 189 bnr. 28 i Myrdalsveien, og går ut på å rive eksisterende bolighus og oppføre et nytt bygg med tilsvarende antall boligheter.

PlanID: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4,TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

PlanID: 65920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 188/11

Myrdalsvegen 147, oppføring av et bygg med tilhørende parkeringskjeller mm

Eiendom: 189/423: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. lgangsettingstillatelse

Eiendom: 189/35: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. lgangsettingstillatels. Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Andre opplysninger:

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 15. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

4 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 309 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 4 900,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr forretningsfører kr 5 044,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,-. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagsselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Myrdalsvegen 10 F
5130 NYBORG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 54 m²
BRA-i: 54 m²
Rapportdato: 15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- vann blir stående på gulv etter bruk ved sluk. (Under armatur i dusj)

Lovlighet / HMS

- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år
- Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.
- Feil fungerende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å etablere godkjent slokkeutstyr i boligen. Utstyret bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes i henhold til gjeldende anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.9.2026	15.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	OME Holding AS	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			
Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Ole Henrik Berg	Telefon:	40616027
Firma:	Berg Takst og Eiendom AS	Epost:	ole@berg-takst.no
Tittel:	Bygningssakkyndig	Adresse:	Tertnesveien 103, 5114 Tertnes
Profesjonsansvarsforsikring:	Tryg Forsikring		
			

- Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.
- Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse:	Myrdalsvegen 10 F, 5130 Nyborg					
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	189	Bruksnr:	6	Festenr:
Seksjonsnr:	125	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2015 - Kilde: Eiendomsverdi.no					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Leilighet i 5 etasje. Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre/stål, og er utvendig kledd med fasadeplater og noe trekledning. Taket er flatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Boligen har gjennomgående normal/god standard.

Overflater:

Gulv med parkett og flislagt bad.

Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming: Oppvarming via vannbåren varme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.
El. Anlegg: Sikringsskapet er plassert i entré/gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).
VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av stål. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5.etasje	54	54 Entré/gang: 7,4m² Kjøkken/stue: 23,2m² Bad: 6,2m² Soverom: 11,3m² Teknisk rom: 3m²	0	0	15
Totalt m²	54	54	0	0	15

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.
Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra rekvirent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.
Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rombenevnelsen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har en balkong på ca 15m² med tilkomst fra stue/kjøkken.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer: Det er trevinduer med 3-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt.	
Dører: Det er balkongskyvedør av tre med 3-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt. Det er tett ytterdør uten glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Beskrivelse	
Det er Sigdal kjøkken som har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat.	
Kjøkkenet inneholder koketopp, komfyrvakt, nedfelt stålvaske, stekeovn, oppvaskmaskin, lekkasjesikring og frittstående kombiskap. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er et Sigdal-kjøkken med glatte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat.	
Innredningen omfatter koketopp med komfyrvakt, nedfelt stålvaske, stekeovn, oppvaskmaskin med lekkasjesikring, frittstående kombiskap og ventilator med avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er sprinkler, sentralt brannvarslingsanlegg og nytt brannslukningsapparat i leiligheten.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.	
Feil fungerende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.	
Det anbefales å etablere godkjent slokkeutstyr i boligen. Utstyret bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes i henhold til gjeldende anbefalinger.	

Type avløpsrør	Annet
Det er nyere stålsluk/rør.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i stål og stammer fra byggeåret 2015.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	

6.6 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Fordelerskapet er plassert i stue ved kjøkken.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap plassert i stue ved kjøkken.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er sikringsskap i entre/gang som inneholder automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring (Thunestvedt) fra 2015: - Nyinstallasjon av leilighet i henhold til plantegninger, kursskjema og annen dokumentasjon vedlagt i dette skjemaet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering
Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang, og det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring fra Thunestvedt AS datert 2015 for nyinstallasjonen.
Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. En slik kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil i anlegget som ikke er synlige ved en visuell befarng.

6.8 Vannbåren varme

TG-1

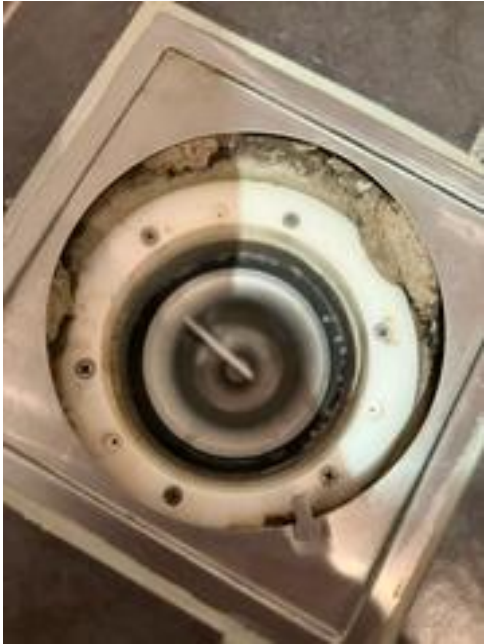
Type anlegg	Gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad, fra byggeåret 2015.	

6.9 Varmtvannsbereder

TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-1
Det er felles varmtvannsanlegg i bygget.	

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2015
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	2024
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2015.	
Hjemmelshaver informerer om at det ble utført service og rens av ventilasjonsanlegget i 2024.	



Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og frittstående toalett. Rommet har balansert ventilasjon med tilluftsløsning under dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggflatene på badet er utført med fliser.	

Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei



Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: Vann blir stående på gulv etter bruk Beskrivelse: Avviket gjelder i dusjsone, under armatur.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet på badet er flislagt.	
Ved kontroll av fallforhold ble det påvist avvik i fallet mot sluk i dusjsonen. Etter bruk samlet vannet seg ved sluk, under armatur. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet ved sluk, fremfor å renne mot sluket, noe som over tid øker risikoen for fuktbelastning og økt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av fallforhold anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Det er fremvist ferdigattest på bygget.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har stålsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, samt smøremembran under flis.	
Utførelsen er dokumentert gjennom fremvist ferdigattest for bygget. Selve tettesjiktet med membran og mansjetter er ikke fysisk kontrollerbart uten destruktive undersøkelser, og tilstanden er vurdert ut fra alder og forventet gjenstående levetid.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er balansert ventilasjon med tilluftsløsning under dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor tilluft tilføres via spalte under dør. Ved kontroll med papirark ble det bekreftet at avtrekket fungerer, og det er ikke påvist avvik ved ventilasjonen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Det er utført hulltaking fra soverom.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Målingen viste vektprosent på 8,5%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er utført hulltaking fra tilstøtende soverom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det målt en fuktverdi i trevirket på 8,5 vektprosent, noe som anses som normalt/tørt. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved kontrollen. Målingen er en stikkprøve og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest på bygget.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det er fremlagt ferdigattest for bygget.	

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring
Myrdalsvegen 10F, 5130 NYBORG

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrdalsvegen 10F	Myrdalsvegen 10F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag? ☒ Ja ☐ Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? ☐ Ja ☒ Nei
Når kjøpte du boligen? 13.februar 2018
Har du selv bodd i boligen? ☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger
Selger
Eknes, Ove Malvin

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn 1 ekstra skap, samme type som stod der når jeg overtok leiligheten, det betyr at det er ikke utført noe arbeid som innvirker på tetninger etc.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble i regi av Horisont satt inn folk for å reparere noen beslag på taket over min leilighet. Vet ikke om dette var en reklamasjonsjobb. Det var ikke lekkasje inni min leilighet, men slik jeg forstod det så var det problemer lenger nede i etasjene.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hvet ikke, da må dette foresporres styret i Horisont.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det var skjeggkre i en del leiligheter. Vi fikk inn firma som la ut feller slik at vi ble kvitt problemet i min leilighet.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

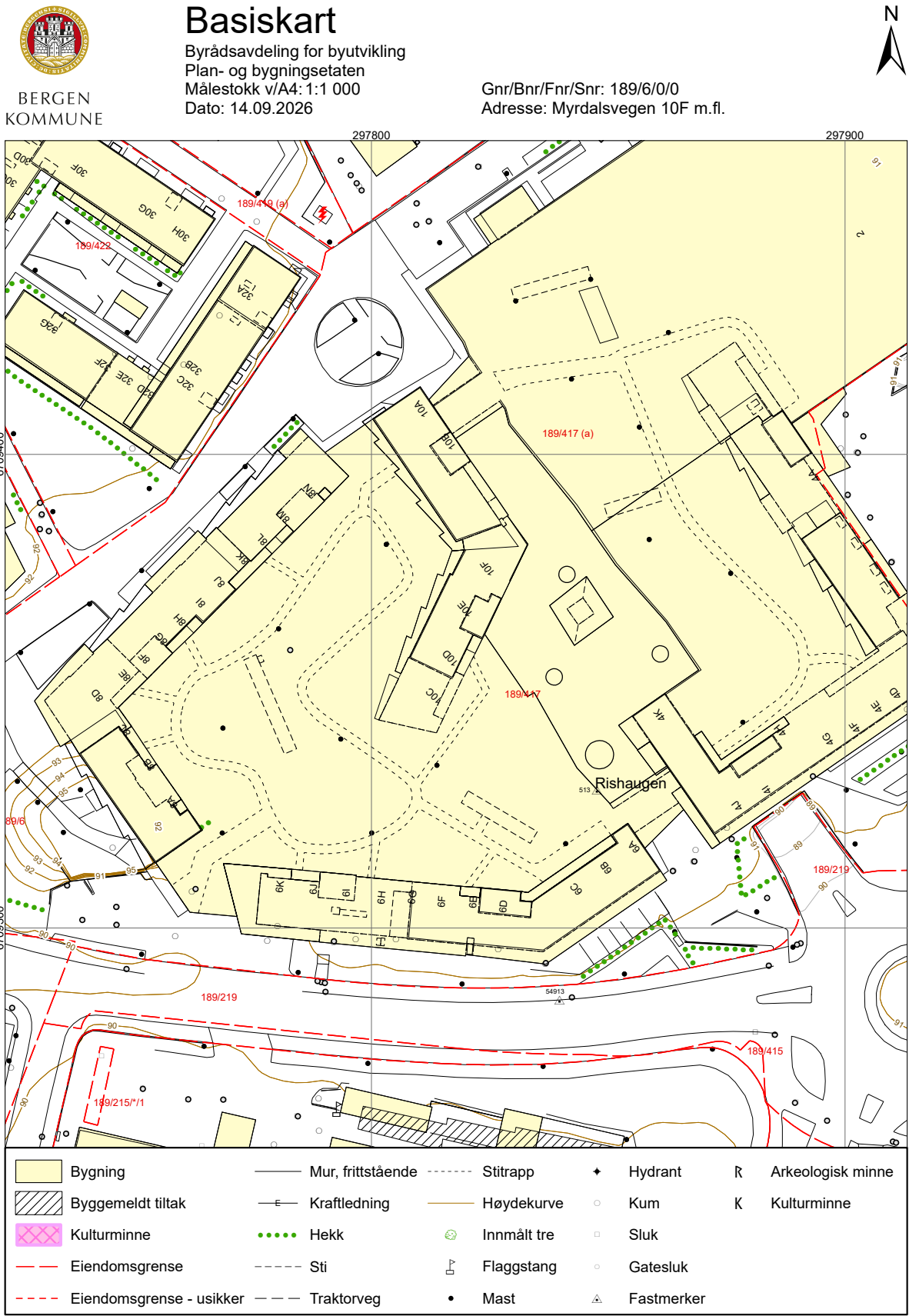
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Ove Malvin Eknes
Date
2026-09-18

Identification
Ove Malvin Eknes

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

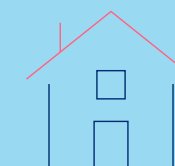
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrdalsvegen 10F, 5130 NYBORG. Gnr. 189, bnr. 6, snr. 146 i Sameiet Horisont, oppdragsnr.: 1150260085
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no