

PROAKTIV



GUDRUN KOLDERUPS VEG 1





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• 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



YTRE ARNA

Lekker 3-roms vesentlig oppgradert i 2023 | Flott utsyn mot Sørkjøya
| Parkering | Kort vei til butikk, buss og skole

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 302, bnr. 552, snr. 3 i Sameiet Gudrun Kolderups veg 1

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 88.740,-

Totalpris: 3.078.740,-

Kommunale avgifter: 13.886,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1946

Rom/soverom: 3/2

BRA: 61 m²

BRA-i: 53 m²

Garasje/Parkering: Parkering til en bil på felles parkeringsplass. Ingen fast plass. Ikke elbilader, men sameiet har vurdert dette og har spart midler til dette formålet.

Tomt: 847.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.461,-

Felleskostnader inkl.: Strøm i fellesareal, gressklipping og bygningsforsikring for hele bygget.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	6	20
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Kjerneinformasjon
27	28	46	53
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Husordensregler
62	67		
Basiskart	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

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.



YTRE ARNA

Kommune: Bergen / **Område:** Ytre Arna

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

Gudrun Kolderups veg 1 har en sentral beliggenhet i Ytre Arna, med kort vei til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skole og barnehage. Her bor du i et etablert boligområde med nærhet til både sentrumstilbud og fine natur- og friluftsområder.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Coop Prix Ytre Arna, som ligger ca. 4 minutters gange fra boligen. Her finnes også posttjenester. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Øyrane Torg ca. 8 minutters kjøring unna, med blant annet dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og øvrige forretninger. Det er også kort kjørevei til Åsane, hvor man finner blant annet Horisont, Åsane Storsenter, IKEA og et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig. Nærmeste busstopp i Ytre Arna sentrum ligger ca. 200 meter fra boligen, omtrent 3



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Ytre Arna sentrum Linje 28	3 min 0.2 km
🚶	Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 5.1 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 19.9 km
✈️	Bergen Flesland	34 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
--	-----------------

VARER/TJENESTER

🛍️ Øyrane Torg	8 min
🏪 Boots apotek Arna	8 min

SPORT

⚽ Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
⚽ Tuftedalen Ballspill	9 min 0.7 km
🏊 S-Camp Åsane	10 min
🏊 SATS Horisont	10 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



minutters gange, med bussforbindelser videre mot blant annet Arna og Åsane. Arna stasjon ligger ca. 7 minutters kjøring unna og gir gode togforbindelser videre mot Bergen sentrum.

For barnefamilier er det korte avstander til både skole og barnehage. Ytre Arna barnehage ligger ca. 400 meter unna, mens Ytre Arna skule ligger ca. 600 meter fra boligen. Ved skolen finnes aktivitetshall og muligheter for ballspill, og

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Tuftedalen ligger også i gangavstand.

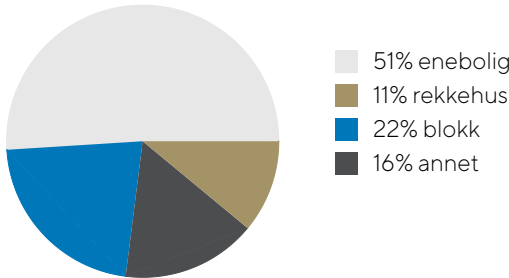
Området byr i tillegg på gode tur- og friluftsmuligheter. I nærområdet finnes flere fine turmål og stier, blant annet i retning Stemmevatnet, Spåkefjellet og Liafjellet. Beliggenheten gir dermed gode muligheter for både hverdagsturer og lengre turer i naturen, samtidig som sjøen og Sørfjorden er en naturlig del av nærområdet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.



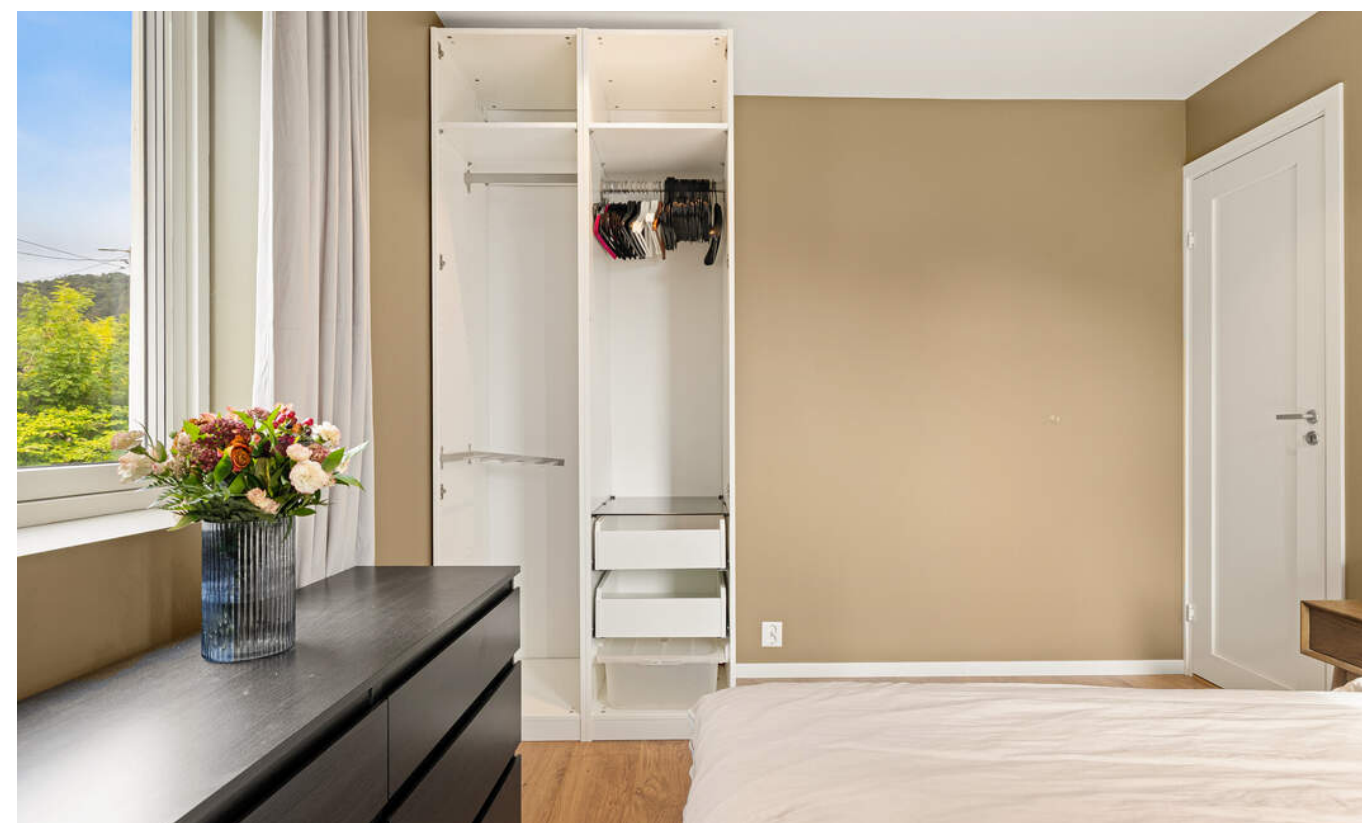
BOLIGMASSE

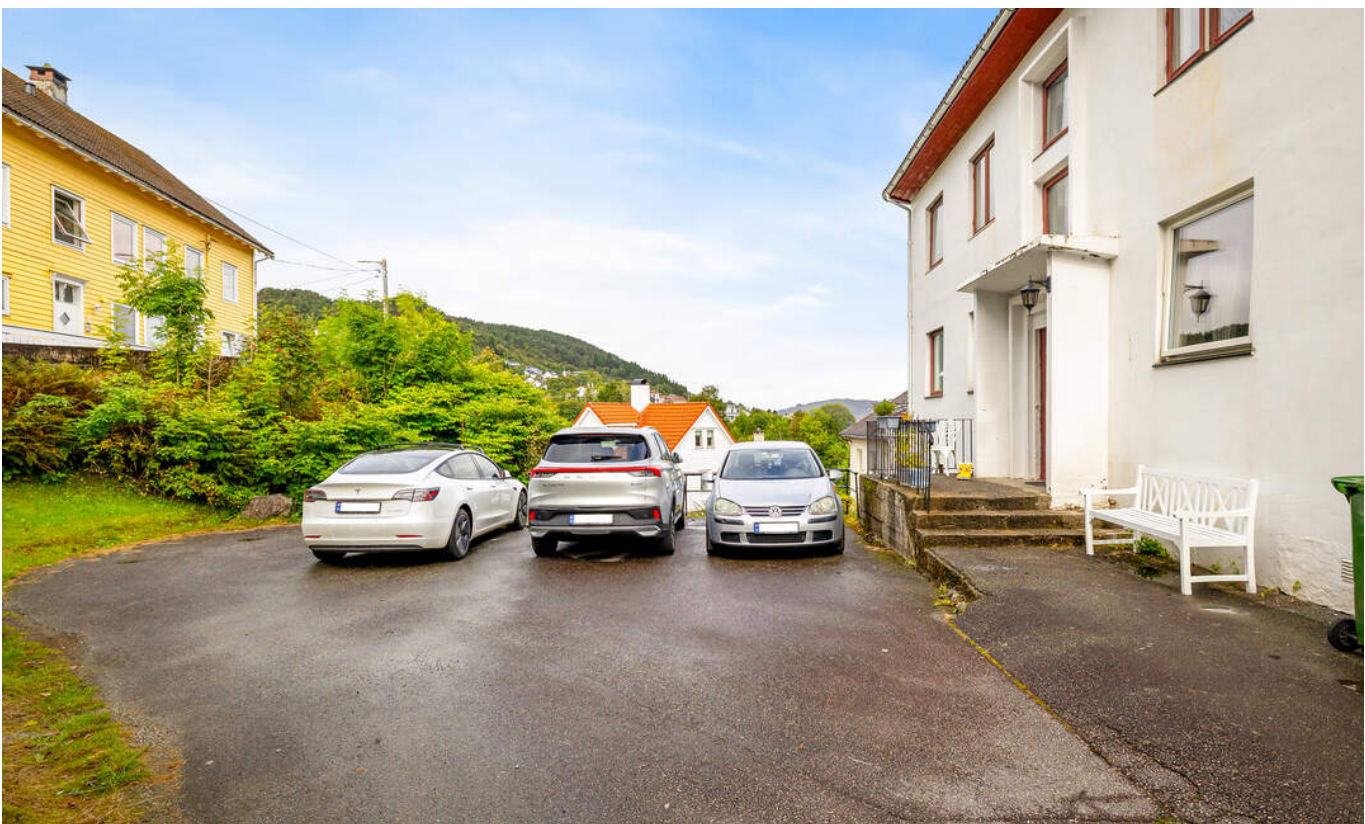












KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Gudrun Kolderups veg 1 – en lys og gjennomgående oppgradert 3-roms leilighet i 1. etasje. Leiligheten har et internt bruksareal på 53 m² og en praktisk planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og separat toalettrom. I tillegg disponeres eksterne boder på loft og i kjeller. Boligen ble omfattende oppgradert i 2023 og fremstår moderne og innbydende.

Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til leilighetens øvrige rom. Her møter man et lyst og helhetlig uttrykk med laminatgulv fra 2023, malte vegg- og himlingsflater og malte fyllingsdører. I forbindelse med oppgraderingen opplyser eier at leiligheten ble revet innvendig til skallet og bygget opp igjen, blant annet med innlekting for isolasjon og elektriske installasjoner. Det er opplyst om varmekabler i alle gulv.

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning på ca. 22,7 m². Stuen har gode vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som beliggenheten byr på flott utsyn mot Sørfjorden. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ble etablert i 2023 og har en stilren innredning med lyse, glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask og platetopp, samt komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator er montert over platetoppen. Leiligheten har to soverom på henholdsvis ca. 10,2 m² og 6,4 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre rommet egner seg fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er fra 2023 og har belegg på gulv og slette veggflater. Rommet er innredet med dusjkabinett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning. Det er varmekabler i gulvet, mekanisk ventilasjon og opplegg for vaskemaskin. Kombinert vaskemaskin og tørketrommel medfølger. I tillegg har boligen et separat toalettrom med vegghengt toalett, servant og avtrekk.

De tekniske installasjonene ble i stor grad fornyet i forbindelse med oppgraderingen i 2023. Det er rør-i-rør-system med fordelerskap på bad, avløpsrør i plast og en 200-liters varmtvannsbereder plassert i bod. Sikringsskapet er fra 2023 og har automatsikringer og overspenningsvern. Vinduer med doble isolerglass er også fra 2023.

Boligen har gode lagringsmuligheter med eksterne boder både på loft og i kjeller. Eiendommen har opparbeidet uteområde og parkeringsløsning. Det er opplyst om parkering for én bil. Plassene er ikke faste. Sameiet har per i dag ikke etablert elbillader, men etablering av elbillading har vært vurdert og sameiet har satt av midler med tanke på dette.

Innhold

Boligen ligger i første etasje og inneholder:
1. Etasje: Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom.
Bod på loft og i kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

1. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

2. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 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.

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv ifølge selger.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømkostnadene var ca. kr 1.100 i juli, og normalt ligger på ca. kr 2.000–3.000 i vintermåned.

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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Parkering

Parkering til en bil på felles parkeringsplass. Ingen fast plass. Ikke elbilader, men sameiet har vurdert dette og har spart midler til dette formålet.

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

Kjerneinformasjon

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 noen TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Ytterdører - Ytterdør har noe skjevhet, men ok vandring.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Toalettrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Rommet mangler synlig lekkasjesikring fra innebygd sistene.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

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

Morten Soltvedt (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? "Ja. Vet om en feil bak skapet på badet. Vegg slått litt inn ved montering av skap."
Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? "Ja. Var fukt rundt vindu i stue når vi rev veggene i forbindelse med oppussing. Har ikke vært noe tegn til mugg, sopp eller rote etter vi byttet vindu i 2023."
Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

"Ja. Har vært mugg rundt vindu på bad. Flyttet derfor vegg slik at vindu ikke er på badet. Har ikke opplevd noe tegn til mugg, sopp og rote etter vi pusset opp og fikk nye vinduer. Vet ikke hvordan det har vært med resten av sameiet."

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

847 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Sameiet Gudrun Kolderups veg 1

Om sameiet

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet en saldo på kr 136.345,68, og årsresultatet viste et overskudd på ca. kr 33.964. Det er planlagt en årlig økning i felleskostnadene på 10 %. Felleskostnadene ble sist økt med 10 % fra juni 2026. Sameiet planlegger nytt møte mot slutten av 2026, hvor blant annet eventuell ny økning i felleskostnadene for 2027 skal vurderes. Det er ingen kjente arbeidere som vil medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld. Sameiet har igangsatt sparing til fremtidig vedlikehold av tak og vinduer. Det arbeides med å innhente tilbud og kartlegge omfang og kostnader knyttet til fremtidig utskifting av vinduer. Det er ikke vedtatt tidspunkt eller endelig kostnadsramme for arbeidene. Bygningsforsikring gjennom Frende betales kvartalsvis, ca. 7.000-8.000 kr per termin.

Felleskostnader pr. mnd

1.461,-

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesareal, gressklipping og bygningsforsikring for hele bygget.

Andel fellesformue

147.141,- per onsdag, 2. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Seksjonen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men det skal informeres til styret.

Formuesverdi primær

626.597,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.506.386,- 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

13.886,- 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 10 000 000, 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

Ingen fellesgjeld.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Deler av "værelse" er tatt i bruk som bad. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/302/552/3:
18.09.1975 - Dokumentnr: 19833 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/35

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

22.02.2017 - Dokumentnr: 164525 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Ending av formål/brøk:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/36
Del av fellesareal går inn i seksjon 1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1119100 - Omnummerering ved kommuneending
Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:552 Snr:3

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål: bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone,

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Historiske senter Ytre Arna

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav

Kommunedelplan:
PlanID: 16060000
Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA
Arealformål i kommunedelplan: boligområder
Retningslinjeområder i kommunedelplan: annen retningslinje

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 302/582 Alf Bondes Veg 10
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning og igangsettingstillatelse
Det må påberegnes noe byggestøy på grunn av nybygg garasje på andre siden av veien.

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, 1. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 078 740,00 (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. Rekvisjon 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 overtakelse 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

Dato salgsoppgave
4.9.2026

Kjerneinformasjon

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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Eier

Haakon Kvamme

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / Meglers deltakelse på overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00,-. 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, vederlagselementer 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: Söderberg & 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 - markedsplasser 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.

Dato salgsoppgave
4.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302, bnr. 552, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 20489-2658

Eiendomsverdi ref nr: AK1785

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 2 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 3 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 4 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i eldre leilighetsbygg med eksterne boder på loft og i kjeller.

Enheten ligger i 1 etasje med tilkomst fra felles trapperom.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon og bindingsverk, pusset og malt og kledd med liggende trekledning i gavler. Yttertak er skrått, opplektet og tekket med eldre takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med eldre takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

Det må påpekes at denne enheten har samlet areal på under 20% av oppgitt areal i sameiet, uten at det er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret. Det anbefales alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra 2023. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører fra 2023. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand. Noe skjevhet i dør til toalett, tilstandsgrad baseret på helhet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2023 med belegg på gulv og slette overflater på vegg. Nyere plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og opplegg for vaskemaskin. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for utførelse og terskel er kontrollert. Sluk og membran fra 2023 er kontrollert Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra 2023 Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPEIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre. Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Vegghengt toalett, avtrekk og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad Avløpsrør i plast fra 2023 Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken 200 liter vv beholder fra 2023 plassert i bod. Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2023. Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 5 av 18

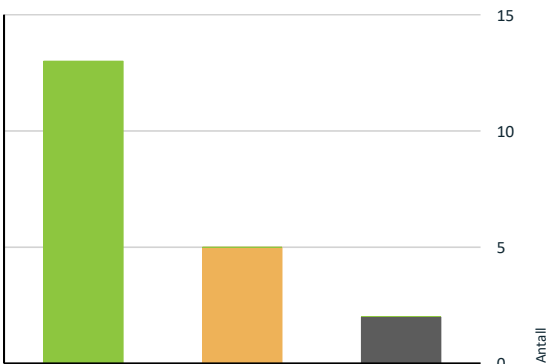
Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

[Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Utvendig > Andre utvendige forhold](#) [Gå til side](#)

[Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Utvendig > Ytterdører](#) [Gå til side](#)

[Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank](#) [Gå til side](#)

[Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv](#) [Gå til side](#)

[Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk](#) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 6 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1946

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1946, betydelig oppgradert seneste år.

Vedlikehold
Fremstår nå vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Enheten er fullstendig oppgradert i 2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

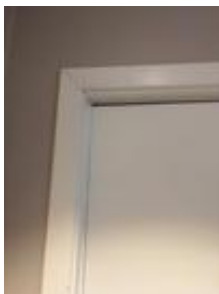


TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Ytterdør har noe skjevhet, men ok vandring.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



TG R1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 7 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekktet med eldre takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

Det må påpekes at denne enheten har samlet areal på under 20% av oppgitt areal i sameiet, uten at det er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.
Det anbefales alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter



INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv med laminat fra 2023.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 8 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



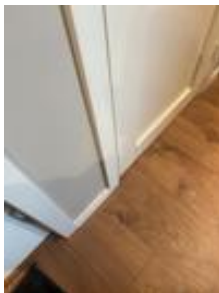
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2023.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.
Noe skjevhet i dør til toalett, tilstandsgrad baseret på helhet.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023 med belegg på gulv og slette overflater på vegg.
Nyere plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett,
mekanisk ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige
lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er
sjekket for utførelse og terskel er kontrollert.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 9 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2023 er kontrollert

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter fra 2023
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 10 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra entre.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Vegghengt toalett, avtrekk og enkel vask.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler synlig lekkasjesikring fra innebygd sisterne

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales montert vannstopper



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv beholder fra 2023 plassert i bod.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 11 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2023.



Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 12 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

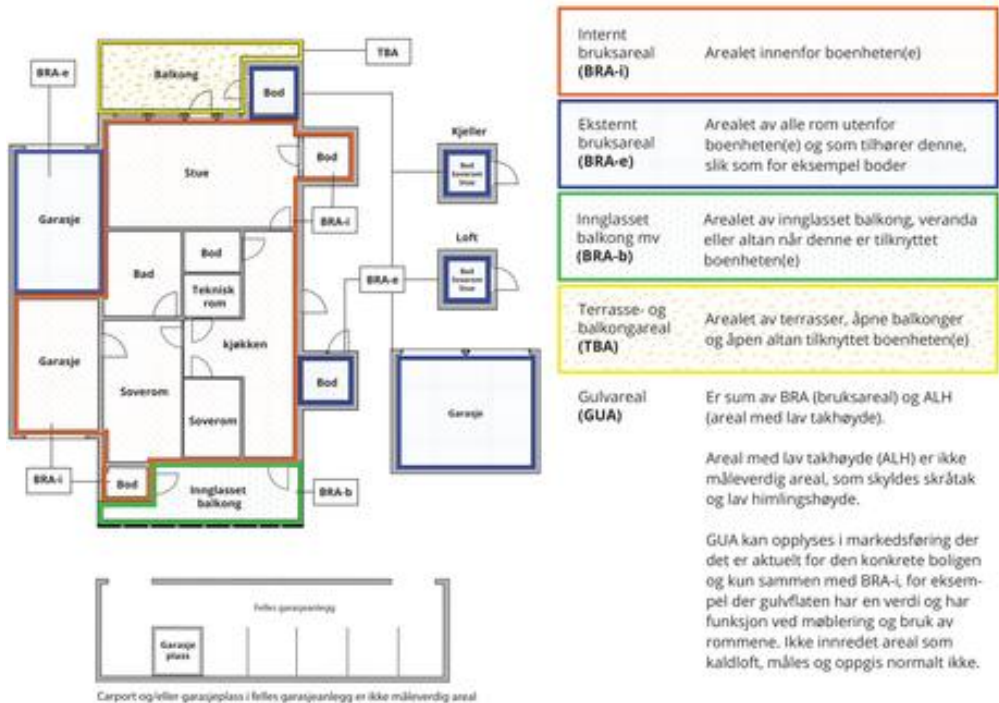
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 13 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	53			53			53
Loft		2		2		2	4
Kjeller		6		6			6
SUM	53	8				2	63
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

1 etasje:
Entre: 5,3
Bad: 3,7
Toalettrom: 1,3
Stue/kjøkken: 22,7
Soverom 1: 10,2
Soverom 2: 6,4

Loft:
Bod: 2,2

Kjeller:
Bod 1: 1,7
Bod 2: 4,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se eiers opplysning

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 14 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Haakon Kvamme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	552		3	848 m²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

Adresse

Gudrun Kolderups veg 1

Hjemmelshaver

Kvamme Haakon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i etablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.09.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	01.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygnings sakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *”Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 17 av 18

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 552
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppdragsnr.: 20489-2658

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 18 av 18

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gudrun Kolderups veg 1

Gudrun Kolderups veg 1

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?

Februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Kjøpte i februar 2023 og pusset opp hele leiligheten. Flyttet inn i des 2023 og bodd her siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Kvamme, Haakon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vet om en feil bak skapet på badet. Vegg slått litt inn ved montering av skap.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele boligen er totalrenovert i 2023. Faglært montert vannskap, ordnet rør og avløp og belegg på gulvet på bad og på WC-rom.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

VVS rørmontasje

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Klargjort badet til faglærte ved å bygge vegger, isolere.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2023

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2

46

GUDRUN KOLDERUPS VEG 1

PROAKTIV.NO

47



Alle vinduer byttet ut i 2023

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bergen Glass

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2023

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert spotter.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Into elektro

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Innvendig tak lektet ned 5cm for å gi plass til spotter og isolasjon. Malt tak.



10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
All elektronikk ble montert i 2023. Nytt sikringsskap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Into Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller



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

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

Beskriv omfanget

Var fukt rundt vindu i stue når vi rev vegg i forbindelse med oppussing. Har ikke vært noe tegn til mugg, sopp eller rote etter vi byttet vindu i 2023.

22

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært mugg rundt vindu på bad. Flyttet derfor vegg slik at vindu ikke er på badet. Har ikke opplevd noe tegn til mugg, sopp og rote etter vi pusset opp og fikk nye vinduer. Vet ikke hvordan det har vært med resten av sameiet.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Planlagt økning på 10% årlig ettersom felleskostnaden har vært lav i flere år.

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15871284

Egenerklæringsskjema

Name

Haakon Kvamme

Date

2026-08-28

Identification

 Haakon Kvamme

Sameiet Gudrun Kolderups veg 1

Laastad Stavenes Advokatfellesskap
v/ Fride O. Myhre

Bergen, 2. oktober 2022

Husordenregler

Det er mottatt spørsmål fra Laastad Stavenes Advokatfellesskap om det foreligger husordensregler. For enkelthets skyld oppsummeres det hvordan saken forholder seg.

Tidligere praksis

For det som gjelder husordensregler forelå det ett eldre sett regler. Det antas at disse stammer fra 1970-tallet. Før undertegnede overtok sin seksjon ble det hengt opp standard ordensregler i fellesareal. Antageligvis han en av sameierne dette opp uoppfordret, og kom ikke som et resultat av felles avgjørelse. Dette var standardregler fra Huseiernes Landsforbund.

Vedlegg 1.

Ved salg av seksjoner de siste år har undertegnede sendt ut et informasjonsskriv som forteller om drift og organisering.

Vedlegg 2.

Som en ser av vedlegg 2. har driften av sameiet vært underlagt enkle forhold. Tidligere sameiere bodde i sine seksjoner over flere tiår, og var stort sett sament i drift uten spesiell formalisering. Det ble gjennomført årlige sameiermøter der innarbeidet praskis ble videreført.

Da tidligere «oppmann» ønsket å fratre på grunn av alder, og i mangel av andre frivillige tok undertegnede på seg oppgaven. Etter dette har det vært flere utskiftninger blant sameierne etter hvert som seksjonene har kjøpt og solgt.

I 2020 ble sameiet pålagt å registrere seg i Brønnøysundregisteret, og det er sameiermøtet som er øverste organ. Det er he rbeslutninger tas.

Nåværende praksis

I 2021 ble husordensregler diskutert. Det ble pekt på at standardreglene fra Huseierforbundet ikke passet fullt ut for sameiet. På møtet ble det nevnt at vi muligens kunne dra nytte av de husordensregler som nabosameiet benyttet seg av, og det ble vedtatt at vi skulle kontakte dette sameiet for å få tips om regler. Leder for nabosameiet deltok siden på et møte hos oss.

Det er ikke satt opp nytt sett skriftlige regler, men innhold i disse er diskutert på samiermøtene. Momenter som at manglende overholdelse av reglement medfører at brudd på reglene registreres. Etter tredje gang skal seksjonseier motta skriftlig advarsel. Behovet for dette oppstod som en følge av at seksjonseier der leiligheten nå tvangsselges stadig etablerte brudd.

Ut over dette gjelder reglene stort sett som før. Hovedsakelig gjelder dette disse forhold:

- Trappevask
- Utsetting av søppel til faste tider
- Snømåking
- Gressklipping

Trappevask

Hver seksjon vasker sitt adskilte område annen hver uke, fra sin dør til neste nivå. Dvs. For øverste seksjon gjelder dette fra område utenfor døren, ned trappen til neste seksjon. På samme måte vil det gjelde for seksjoner under. Seksjonseierne i hver etasje deler ukene mellom seg.

Utsetting av søppel

Det er plassert søppelspann utenfor huset som settes frem til BIRs bil kommer en gang pr. uke. Oversikt over tømning henger på oppslagstavlen i gangen. Sameierne deler på å sette ut spann. Generelt skal ikke sameierne plassere annet søppel eller gjenstander i fellesarealer ute eller inne uten egen avtale med andre sameiere.

Snømåking

Sameierne deler på snømåking av ytre fellesareal ved behov. Det er ikke enkelt å sette opp faste lister over dette siden snøfall varierer svært.

Gressklipping

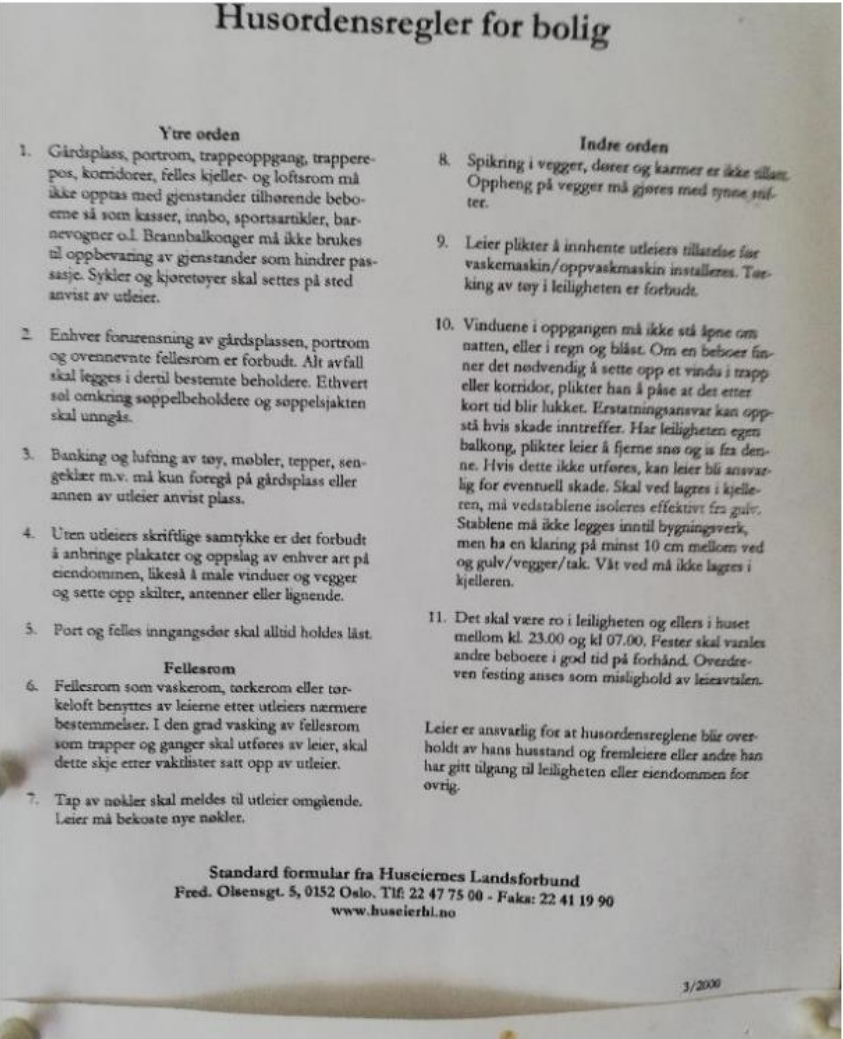
Tidligere delte sameierne på klipp ved å ta faste måneder i sommerhalvåret. Dette fungerte etter hvert ikke ettersom noen av sameierne unnlot å ta sine plikter. Det ble derfor bestemt å betale eksterne for jobben og det ble vedtatt honorar kr. 500,- pr. gang, fortrinnsvis en gang pr. mnd i sommerhalvåret. Dette betales gjennom felleskostnadene. Etter at dette var prøvet uten godt resultat har jobben blitt delt mellom enkelte sameiere som har mottatt betaling. Det er ikke satt opp egen liste for når dette gjennomføres.

For andre forhold vises det til vedlegg.

Mvh.

Cathrine Løvaas

For sameiet



SAMEIET OG STYRINGSFORM

Sameiet har siden 1970-tallet vært driftet som et ikke-registrert sameie, med gjensidige plikter og retter mellom sameierne. Det har blitt holdt sameiemøter etter behov, og driften har på grunn av enkle forhold vært under liten endring.

Det er åpent for sameiere å kalle inn til sameiemøter, og foreslå saker. Tidligere oppmann i sameiet ønsket på grunn av alder å fratre, og Løvaas overtok etter ham slik sameiet tidligere hadde blitt driftet. Ingen særlige endringer er gjort, og det har heller ikke kommet forslag om at særskilte endringer skulle innføres.

6. mars 2020 ble sameiet registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924486848.

Arbeidsfordeling

Sameiet er underlagt enkle forhold med hensyn til arbeidsfordeling. Det forutsettes likefordeling av plikter og retter. Det er en forutsetning at den en kan løse selv ikke pålegges andre, så lenge det ikke har prinsipiell betydning eller er i strid med vedtekter eller lov.

Plikter som tilfaller den enkelte skal ikke uten spesiell avtale legges over på andre sameiere. Dersom en sameier ikke kan utføre sine plikter, og ikke evner å avtale samarbeid med annen sameier, må seksjonseier selv skaffe bistand for gjennomføring av sine forpliktelser.

Trappevask fellesareal

Sameierne deler ansvar for vask av trappegang i fellesareal. Hver seksjon vasker fra sin etasje og til neste seksjonsetasje, i sin respektive uker.

Seksjon 6 vasker fra 3 etasje og ned til 2 andre etasje.

Seksjoner i 2 etasje deler vask av trapp fra sin etasje til første etasje, og på samme måte deler seksjoner i første etasje ned trapp til kjeller i respektive uker.

Snømåking

Ved behov gjennom vinterhalvåret er det ikke gitt bestemmelser om konkret snømåking, men alle sameiere deltar likeverdig i formålstjenelig snørydding. Utstyr for dette er satt frem i fellesareal.

Bossutsetting

Alle sameiere betaler egne kommunale avgifter og mottar informasjon fra BIR som følge av dette. Bosset settes frem til den aktuelle tømmedato, og settes tilbake til den tid bosset er tomt.

Beholdere for papir/papp har vært plassert ved gjerdet på parkeringsplass. Beholdere for restavfall har vært plassert på hjørnet ved bygningens innkjøring. Spann skal settes til tilmålt plass den dag spennene skal settes ut, og tas tilbake straks etter tømming. Dette er viktig da alle sameiere har mottatt brev fra BIR om at dette blir kontrollert, og kan bli botlagt om det ikke overholdes. Alle har i gjensidighet plikt for at dette ikke skjer i henhold til regelverk.

Fellesareal ute

Alle sameiere har samme plikter og retter hva gjelder vedlikehold og rydding av fellesareal. Det skal ikke unødvendig oppbevares gjenstander eller søppel på området uteareal over lengre tid. En pragmatisk løsning velges når spørsmål oppstår mellom aktuelle sameiere. Dersom det fremkommer spørsmål og innspill til disse løsningene anses det ikke som et spørsmål for styret ettersom det har fungert greit og det sjelden har vært en utfordring forbundet med dette.

Dersom behov bør styremøtet ta opp større problemstillinger knyttet til disse.

Fellesareal inne

Som utgangspunkt skal alle opprettholde plikt om vask av fellesareal i aktuelle uker. Hver etasje deles av to og to seksjonseiere som sammen avtaler hvilken uke som er ønsket for sin plikt del av vask.

Oppbevaring av løsøre i fellesareal er løst ved at kjeller og loft er disponert for oppbevaring av slikt i en løsning som avtales etter behov mellom sameierne. Dersom det fremkommer spørsmål og innspill til er dette som sådan ikke et spørsmål for styre eller sameiermøte annet en det som innledende er bestemt.

Eventuelle meklinger ved uenighet bør ikke tillegges styre. Dersom behov bør styremøtet ta opp større problemstillinger.

Ut over dette finnes skap-plass utenfor bodområdene som den enkelte seksjonseier selv rår over, og som kan benyttes for oppbevaring. Det er plassert et skap ved kjellertrappens nederste del, og et skap i vaskekjeller som kan benyttes på samme måte. Det er ellers mulig å oppbare løsøre i rimelig grad ved inngangsparti så lenge dette ikke er til hinder for andre sameiere. Dette kan være mindre gjenstander

som spader, koster o.l. Sykler, vogner, utemøbler o.l kan settes inn via kjellerdør dersom en ikke vil etterlate dette ubevoktet utendørs.

På samme måte kan egnet løsøre oppbevares under kjellertrapp og i kjeller og på loft. Saker av denne art anses i liten grad som gjenstand for styrebehandling om det ikke er særlige problemstillinger som trenger gjennomgang.

Belysning fellesareal

Fellesareal inneholder belysning med behov for utskifting av lyspærer. Det har vært praktisert ved at sameiere skifter ut pærer som er å finne i kjelleretasjens sikringsskap ved dør inn til vaskekjeller. Ved behov for flere lyspærer kan den enkelte sameier gi beskjed om dette til styreleder som vil fylle opp etter behov.

Utskriftning av pærer i fellesareal skjer ved at kuppel på lampene enkelt skrur av og at pæren skiftes.

Gressklipping og vedlikehold av utstyr

Seksjonseierene deler på gressklipping og beplantning gjennom sommerhalvåret. I kjelleren er utstyr for dette tilgjengelig. Dersom behov bytter sameiere internt slik det passer best. Dette anses ikke som et behov for styrebehandling dersom ikke særskilte behov oppstår, men løses best gjennom vanlig kommunikasjon mellom sameierne. Det er det plassert gressklipper, gjødsel, drivstoff, etc. i kjeller. Det er ellers satt ut koster, spader o.l. Dersom det foreligger behov for utstyr kan dette meldes styreleder, som vil fylle på.

Generelt vedlikehold av fellesareal

Når det oppstår vedlikeholdsoppgaver løses dette enten der og da i enighet mellom sameiere. Ved behov tar styret opp spørsmål som krever enighet dersom disse er av større omfang økonomisk eller arbeidskrevende. Det er åpent for alle sameiere å fremsette spørsmål eller peke på vedlikeholdsbehov ovenfor andre sameiere, eller for styret.

Dersom det i følge listen over arbeidsfordeling ikke er nevnt deler som sameiere mener burde nevnes spesielt, er det mulig for sameierne å sette frem spørsmål og krav om at dette innlemmes som en del av planer eller saker for styret.

Husordensregler

Husordensregler finnes på tavle ved inngangsparti i 1. etg. Her gjelder som regel normal oppførsel som i alle andre steder. Det har tidvis blitt tatt opp spørsmål om saker som høy musikk, bråk på kveldstid, røykelukt o.l problemstilling. Som hovedregel bør sameiere løse slike problemstillinger i minnelighet og på egenhånd. Dersom problemstillinger oppstår som ikke kan løses på denne måten bør sameiet i felleskap diskutere konkretiserte tema i felleskap på en slik måte at det er mulig å stemme over et svar.

HUSORDENSREGLER

Det er hengt opp standard husordensregler i fellesarealets oppslagstavle.

Dette er av typen normative ordensregler slik de fremkommer hos huseiernes landsforening.

Det besittes ikke kopi av disse på det tidspunkt når denne informasjonen sendes til eiendomsmegler.

Det er ikke særskilte regler i sameiet ut over dette. Dersom en potensiell kjøper ønsker å sette seg inn i disse reglene som over nevnt, anbefales det at de som henger i fellesareal leses.

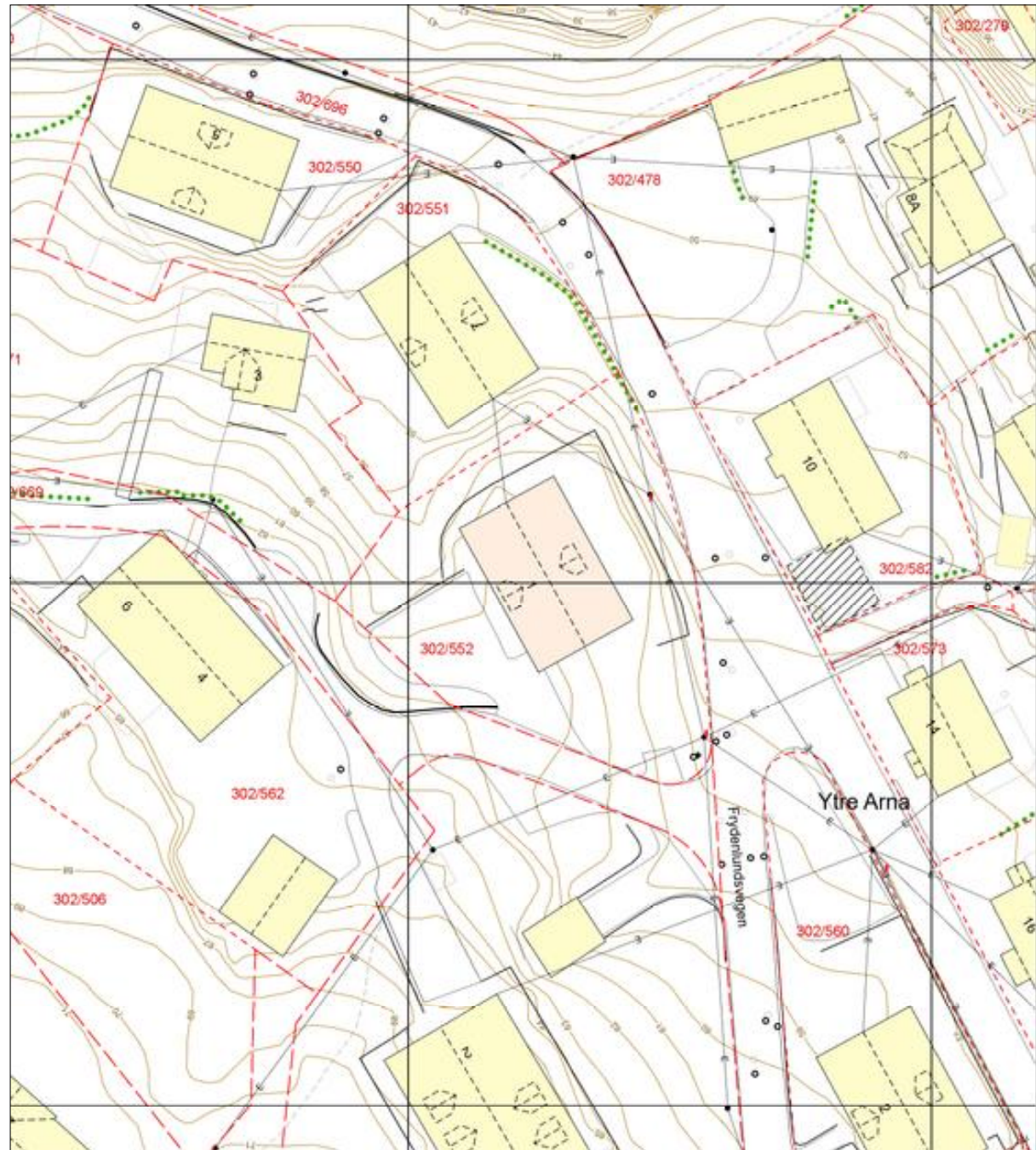
Det er gitt uttrykk for at alle tvister som måtte gjelde brudd på husordensreglene bør ordnes i minnelighet mellom sameierne selv. Det er understreket i forbindelse med sameiermøter at spørsmål rundt problemstillinger i tilknytning til høy musikk på kveldstid, bråk, eller for eksempel røyking i fellesareal ikke er ønsket. Dersom problemstillinger av denne art oppstår er det ikke naturlig at sameiermøte eller styret skal megle i en isolert uenighet. Dersom problemstillingen ikke innebærer en formalisert, og juridisk klage som antatt kan føre til rettslige tvist mellom sameiet som juridisk enhet og en sameier, er det forutsetningsvis vanskelig å forlike uenighet som ellers ikke løses mellom partene selv. Skal sameiermøtet som er enhetens øverste organ gå inn i en eventuell tvist må dette skje på en slik måte at konkrete problemstillinger som antas å føre til avgjørelser tas opp til avstemming. Uenighet løses i minnelighet.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/552/0/3
Adresse: Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA



—•— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

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

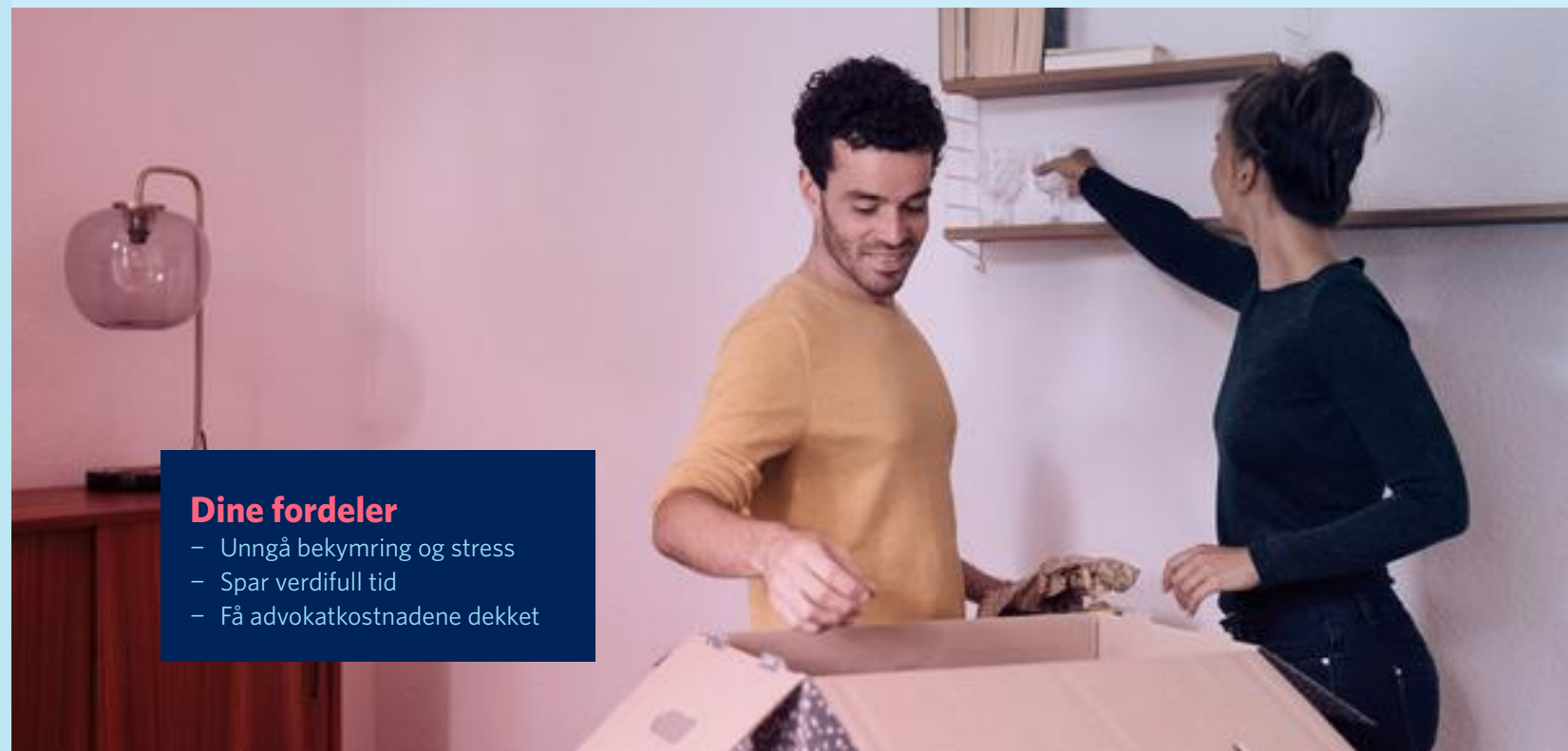
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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.

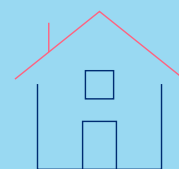
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Gudrun Kolderups veg 1, 5265 YTRE ARNA. Gnr. 302, bnr. 552, snr. 3 i Sameiet Gudrun Kolderups veg 1, oppdragsnr.: 1150260072
Megler: Fredrik Vatle, mobil: 47646305, e-post: fv@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

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

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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



Fredrik Vatle
Eiendomsmegler
476 46 305
fv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

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